【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年７月29日
【計算期間】	第６期（自　2018年11月１日　至　2019年４月30日）
【発行者名】	投資法人みらい
【代表者の役職氏名】	執行役員　菅沼　通夫
【本店の所在の場所】	東京都千代田区西神田三丁目２番１号
【事務連絡者氏名】	三井物産・イデラパートナーズ株式会社 取締役CFO兼業務部長　池田　匠作
【連絡場所】	東京都千代田区西神田三丁目２番１号
【電話番号】	03-6632-5950
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

回次		第１期	第２期	第３期	第４期	第５期
決算年月		2016年10月	2017年４月	2017年10月	2018年４月	2018年10月
営業収益	（百万円）	－	2,395	3,375	3,958	4,417
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	－	(2,395)	(3,375)	(3,823)	(4,417)
営業費用	（百万円）	－	1,115	1,713	2,050	2,295
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	－	(877)	(1,342)	(1,628)	(1,909)
営業利益又は営業損失（△）	（百万円）	△14	1,279	1,662	1,907	2,122
経常利益又は経常損失（△）	（百万円）	△78	1,037	1,520	1,698	1,867
当期純利益又は当期純損失（△）	（百万円）	△78	1,036	1,520	1,706	1,922
総資産額	（百万円）	80	108,422	123,015	117,022	131,772
純資産額	（百万円）	71	52,633	53,293	53,536	61,590
有利子負債額	（百万円）	－	51,000	64,000	57,500	64,200
出資総額（注４）	（百万円）	150	51,892	51,892	51,892	59,656
発行済投資口の総口数	（口）	750	293,750	293,750	293,750	339,210
１口当たり純資産額	（円）	95,499	179,179	181,424	182,253	45,392 (注15)
１口当たり当期純利益又は当期純損失（△）	（円）	△104,501	4,656	5,174	5,807	1,440 (注15)
分配総額	（百万円）	－	957	1,520	1,705	1,922
１口当たり分配金	（円）	－	3,260	5,175	5,807	5,668
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	(－)	(2,524)	(5,175)	(5,807)	(5,668)
（うち１口当たり利益超過分配金）	（円）	(－)	(736)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注５）	（%）	△67.7	1.9	1.3	1.4	1.5
（年換算値）（注６）	（%）	－	(5.1)	(2.6)	(2.9)	(3.0)
自己資本利益率（注７）	（%）	△70.7	3.9	2.9	3.2	3.3
（年換算値）（注６）	（%）	－	(10.6)	(5.7)	(6.4)	(6.6)
期末自己資本比率（注８）	（%）	88.6	48.5	43.3	45.7	46.7
（対前期増減）	（%）	－	(△40.1)	(△5.2)	(2.4)	(1.0)
配当性向　（注９）	（%）	－	71.5	100.0	100.0	100.0
［その他参考情報］						
当期運用日数（注10）	（日）	－	136	184	181	184
期末投資物件数	（件）	－	15	17	21	24
減価償却費	（百万円）	－	294	362	412	453
資本的支出額	（百万円）	－	31	157	1,244	249
賃貸NOI（Net Operating Income）（注11）	（百万円）	－	1,811	2,395	2,606	2,960
FFO（Funds from Operation）（注12）	（百万円）	△78	1,330	1,882	1,983	2,375
１口当たりFFO（注13）	（円）	△104,500	4,528	6,408	6,752	7,003
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注14）	（%）	－	47.0	52.0	49.1	48.7

回次		第６期
決算年月		2019年４月
営業収益	（百万円）	4,959
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	(4,959)
営業費用	（百万円）	2,427
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	(1,999)
営業利益又は営業損失（△）	（百万円）	2,531
経常利益又は経常損失（△）	（百万円）	2,270
当期純利益又は当期純損失（△）	（百万円）	2,271
総資産額	（百万円）	152,493
純資産額	（百万円）	70,854
有利子負債額	（百万円）	74,700
出資総額（注４）	（百万円）	69,074
発行済投資口の総口数	（口）	395,410
１口当たり純資産額	（円）	44,797 (注15)
１口当たり当期純利益又は当期純損失（△）	（円）	1,437 (注15)
分配総額	（百万円）	2,271
１口当たり分配金	（円）	5,745
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	(4,501)
（うち１口当たり利益超過分配金）	（円）	(1,244)
総資産経常利益率（注５）	（%）	1.6
（年換算値）（注６）	（%）	3.2
自己資本利益率（注７）	（%）	3.4
（年換算値）（注６）	（%）	6.9
期末自己資本比率（注８）	（%）	46.5
（対前期増減）	（%）	(△0.3)
配当性向　（注９）	（%）	78.3
［その他参考情報］		
当期運用日数（注10）	（日）	181
期末投資物件数	（件）	29
減価償却費	（百万円）	553
資本的支出額	（百万円）	462
賃貸NOI（Net Operating Income）（注11）	（百万円）	3,513
FFO（Funds from Operation）（注12）	（百万円）	2,825
１口当たりFFO（注13）	（円）	7,144
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注14）	（%）	49.0

（注１）本投資法人の営業期間（以下「事業年度」ということがあります。）は、毎年５月１日から10月末日まで及び11月１日から翌年４月末日までの各６ヶ月間ですが、第１期営業期間は本投資法人設立の日（2015年12月４日）から2016年10月末日までの333日です。

（注２）営業収益等には消費税等は含まれていません。

（注３）以下の文中において記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、比率については小数第２位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

（注４）出資総額について、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動を考慮していません。

（注５）総資産経常利益率＝経常利益又は経常損失÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100

（注６）第１期については設立以来不動産等及び資産対応証券等を取得しておらず、実質的な運用は開始していないため、年換算値は算出していません。

（注７）自己資本利益率＝当期純利益又は当期純損失÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100

（注８）期末自己資本比率＝期末純資産額÷期末総資産額×100

（注９）配当性向＝分配総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100

第１期については設立以来不動産等及び資産対応証券等を取得しておらず、実質的な運用は開始していないため、配当性向は算出していません。

（注10）第２期については不動産等の実質的な運用を行った日数136日（2016年12月16日から2017年４月30日まで）に基づいて年換算額を算出しています。

（注11）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
第１期については設立以来不動産等及び資産対応証券等を取得しておらず、実質的な運用は開始していないため、賃貸NOIは算出していません。

（注12）FFO＝当期純利益又は当期純損失＋減価償却費±不動産等売却損益

（注13）１口当たりFFO＝FFO÷発行済投資口の総口数

（注14）期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額÷期末総資産額×100

（注15）2019年４月30日を分割の基準日とし、2019年５月１日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割を行いました。１口当たり純資産額及び１口当たり当期純利益については、第５期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

② 事業の概況

（イ）当期の概況

a. 投資法人の主な推移

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が設立企画人となり、2015年12月４日に出資金150百万円（750口）で設立され、2016年12月16日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 3476）。当期においては、2018年11月に公募増資及び第三者割当増資を実施し、当期末現在において、発行済投資口の総口数は395,410口、保有物件は29物件（取得価格合計145,072百万円）となっています。

本投資法人は、人口の集積度が高い三大都市圏（注１）に所在する資産を主要な投資対象と位置づけ、「コアアセット」（注２）を中心にポートフォリオを構築し、中長期的に安定したキャッシュ・フローの獲得と持続的な投資主価値の成長を目指します。

（注１）「三大都市圏」とは東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県及び滋賀県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）を指します。以下同じです。

（注２）「コアアセット」とは、本投資法人のポートフォリオの中核を占める資産を意味し、具体的には、伝統的な投資用不動産であるオフィス・商業施設・ホテル・居住施設・物流施設のうち、原則として80％以上の稼働率が確保されていること（その見込みがある場合を含みます。）など、安定的な賃貸収益が期待できると本投資法人が判断するアセットをいいます。

b. 運用環境と運用実績

当期の日本経済は、輸出・生産の弱さが続いているものの、雇用・所得環境の改善が続く中で、緩やかな回復基調が続いています。オフィス賃貸市場においては、東京都心部での大量供給懸念が収束を迎えつつあり、好調な企業業績を背景に根強い拡張ニーズが観測されています。空室率が歴史的な低水準で推移する中、賃料水準の上昇傾向が続いており、新規供給が限られている東京以外の都市については、より一層需給環境がタイトになっているエリアも見受けられます。

ホテル・商業の賃貸事業は、ホテル分野では堅調なビジネス需要に加えて、2019年４月の訪日外国人客数が単月として過去最高を記録し、４月時点で1,098万人（政府推計）を突破するなど、インバウンド需要の拡大も継続する見通しです。商業分野は、雇用環境の改善などを受け、全国消費者物価指数（総務省公表）が28ヶ月連続上昇し、足元の小売業販売額（経済産業省公表）も微増するなど持ち直しの動きが見られます。

このような環境の下、本投資法人は、2018年11月１日に「スマイルホテル那覇シティリゾート」（取得価格4,000百万円）、「スマイルホテル博多駅前」（取得価格3,800百万円）、「スマイルホテル名古屋栄」（取得価格2,950百万円）、「ホテルWBF淀屋橋南」（取得価格1,750百万円）及び「六甲アイランドDC」（取得価格8,650百万円）の合計５物件を取得しました。なお、「六甲アイランドDC」は、本投資法人初のグロースアセット（ニュータイプアセット）（注１）の「インダストリアル不動産」（注２）であり、三井物産グループ（注３）のサポートにより取得した高い収益性が確保できる物件です。当期末現在における運用資産は29物件、取得価格の合計は145,072百万円、総賃貸可能面積は266,654.75㎡、稼働率は99.6％となりました。

（注１）「グロースアセット（ニュータイプアセット）」とは、後記「２ 投資方針／（１）投資方針／② 本投資法人の特徴／（イ）両スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ戦略」記載の「ニュータイプアセット」を意味し、不動産市場における不動産投資・運用実績がコアアセットと比較して限定的ではあるものの、競合となる取得者は限られており、将来的に不動産市場の拡大が期待できると本投資法人が判断するアセットをいいます。

（注２）「インダストリアル不動産」及び「インダストリアル」とは、様々な産業活動の基盤となる工場・研究開発施設・データセンター等をいいます。以下同じです。

（注３）「三井物産グループ」とは、三井物産株式会社（本社所在地：東京都千代田区、以下「三井物産」といいます。）及び三井物産の連結子会社及び持分法適用会社により構成される企業集団をいいます。

c. 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、2018年11月１日に公募による新投資口の発行（53,500口）により8,965百万円、2018年11月27日に第三者割当による新投資口の発行（2,700口）により452百万円を調達しました。この結果、当期末時点での出資総額は69,074百万円、発行済投資口の総口数は395,410口となりました。

また、不動産信託受益権５物件の取得資金に充当するため、2018年11月１日付で長期借入金10,500百万円の資金の借入を行いました。

この結果、当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は74,700百万円（うち、長期借入金73,700百万円、投資法人債1,000百万円）となりました。

なお、機動的かつ安定的な資金調達の確保と、より一層強固な財務基盤の構築を目的として、借入極度額3,000百万円のコミットメントラインを設定しています（本書の日付現在の未実行枠残高3,000百万円）。

d. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益4,959百万円、営業利益2,531百万円、経常利益2,270百万円、当期純利益2,271百万円を計上しました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口１口当たりの利益分配金が１円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第１項に定める利益の全額である1,779,740,410円を分配することとしました。また、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失491,936,021円に相当する額として、投資口１口当たりの利益超過分配金が１円未満となる端数部分を除き算定される491,890,040円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の投資口１口当たりの分配金（利益超過分配金を含みます。）は5,745円となりました。

（ロ）次期の見通し

a. 今後のポートフォリオ運用環境

オフィス賃貸市場は、東京エリアで大量供給が懸念されていたＡクラスビル（注）のテナント確保が順調に進み、テナント移転によって発生する２次空室も空室率が低い水準であることや、既存テナントの増床ニーズ等で消化されていくものと見込まれ、空室率・賃料水準共に緩やかな成長が予想されます。特に、本投資法人の主要物件が立地しているエリアは、建築コストの高騰を受けて新規供給が限定的であり、周辺に所在する競合物件の稼働も良好でテナント企業の選択肢も限られていることから、良好な賃貸環境が継続するものと見込まれます。また、ホテル及び商業施設に関しては、大半が長期・固定契約に基づく賃貸を行っているため、テナントの業績が賃貸事業に及ぼす直接的な影響は軽微です。しかしながら、ホテルでは稼働率・平均客室単価は横ばい、又は微増で推移すると見込まれ、商業施設もＥコマースの影響を受けやすい業態のテナントを入れ替えるなどの対応を進めており、入居テナント企業の業績も堅調に推移すると予想されます。

なお、ホテルのうち「ホテルサンルート新潟」並びに2018年11月１日に取得した「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」及び「スマイルホテル名古屋栄」は、ホテル運営状況によって賃料が変動する仕組みが導入されており、将来的なアップサイドを追求する余地を残しています。

本投資法人の有利子負債調達は、原則として、全て長期化・固定化を行っており、金融環境の変化や金利変動が業績に与える影響は軽微と認識していますが、引き続き健全な財務運営を継続する見通しです。

（注）「Ａクラスビル」とは、都心５区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の主要オフィス街並びに周辺区オフィス集積地域に所在する延床面積10,000坪以上、基準階床面積300坪以上、築年数15年以内のビルを指します。

b. 対処すべき課題と今後の運用方針

本投資法人は、１口当たり分配金の持続的成長とポートフォリオの戦略的運用に基づく投資主価値の向上を目指し、戦略的な物件入替えや収益性の高いグロースアセットの組入れなどの具体的施策を実行することにより、投資口価格は一定水準まで回復し、2018年５月及び11月の新投資口発行を実現しました。今後は、１口当たり分配金、リスク分散、収益性に関する定量目標は維持しながら、金融収縮期に対する備えを意識し、借入比率の目標水準を従来よりも保守的な設定とし、ポートフォリオのリスク分散を進めてキャッシュ・フローの安定性を向上させるために資産規模2,000億円を目指します。

③決算後に生じた重要な事実

Ａ．投資口の分割

2019年４月30日を分割の基準日とし、2019年５月１日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割を行いました。

分割の目的

投資口の分割によって投資口の単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家がより投資しやすい環境を整備し、更なる投資家層の拡大を図ることを目的としています。

分割の方法

2019年４月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、１口につき４口の割合をもって分割しました。

分割により増加した投資口数

投資口分割前の発行済投資口数	395,410口
今回の分割により増加した投資口数	1,186,230口
投資口分割後の発行済投資口数	1,581,640口
投資口分割後の発行可能投資口総口数	20,000,000口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における１口当たり情報の各数値は「１口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

Ｂ．資産の譲渡

本投資法人は、2019年６月21日付で、以下の資産の譲渡に係る信託受益権売買契約を締結し、当期末（2019年４月30日）後、当該資産を譲渡済み及び譲渡する予定です。

物件名称	MIUMIU神戸		
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市中央区明石町18番１		
契約締結日	2019年６月21日		
譲渡価格及び譲渡予定価格（注１）	合計8,500百万円		
	①2,465百万円 (準共有持分29%)	③2,805百万円 (準共有持分33%)	③3,230百万円 (準共有持分38%)
譲渡日及び譲渡予定日（注２）	2019年６月28日	2019年11月29日	2020年６月30日
譲渡先	Green Map合同会社		
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を2019年10月期に360百万円計上する予定です。	営業収益として不動産等売却益を2020年４月期に415百万円計上する予定です。	営業収益として不動産等売却益を2020年10月期に481百万円計上する予定です。

（注１）譲渡資産及び譲渡予定資産に関し、売買契約書に記載された譲渡資産及び譲渡予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）譲渡資産及び譲渡予定資産に係る売買契約書に記載された譲渡日及び譲渡予定日を記載しています。３分割での譲渡を予定しており、第２回譲渡予定日及び第３回譲渡予定日については、本投資法人における法的倒産手続等の開始等の一定の事由が発生した場合には、本投資法人及び譲渡先の間の協議による合意に基づいて、譲渡先が合理的に指定した日に変更されることがあります。

④その他
（参考情報）
さくら総合リート投資法人との合併基本合意書の締結
本投資法人は、2019年７月19日付で、さくら総合リート投資法人（以下、「さくら総合リート」といいます。）との間で、同投資法人との合併（以下「本合併」といいます。）に関する基本合意書（以下「本基本合意書」といいます。）を締結しました。今後は、本基本合意書に従い、2019年８月６日までに両投資法人の間で合併契約を締結すべく協議・検討を進めます。本基本合意書において、本投資法人は、さくら総合リートとの間で、以下の要旨につき合意しています。

ａ．合併の目的
さくら総合リートの不動産ポートフォリオを本投資法人の不動産ポートフォリオに統合し、また本合併後には本投資法人のスポンサーである三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社及び株式会社イデラ キャピタルマネジメントのサポートを受けることで、以下に掲げる主要なシナジーの実現を含め、本投資法人及びさくら総合リートの投資主価値の最大化を図ることを目的とします。
・経営上のコスト効率性の向上
・収益性及び投資口１口当たり分配金の拡大
・時価総額及び流動性の向上
・資産及びテナントの分散による安定性の向上
・成長見通しの向上及び資本コストの低減

ｂ．合併の方式
本投資法人を吸収合併存続法人とし、さくら総合リートを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式とします。

ｃ．投資口の割当比率
本投資法人とさくら総合リートは、それぞれが別の財務アドバイザーを起用した上、本合併に係る割当て内容が、公正な割当比率（注）となるよう誠実に協議する旨、合意しています。
（注）「割当比率」とは、本合併において、さくら総合リートの投資主に対して、その保有する投資口１口につき交付される本投資法人の投資口の比率をいいます。

ｄ．合併の日程

	投資法人みらい	さくら総合リート
投資主総会基準日公告日	2019年７月10日	2019年６月29日
投資主総会基準日	2019年７月25日	2019年６月30日
合併契約承認役員会	2019年８月６日までの日（注１）	
合併契約締結日		
投資主総会開催日	両投資法人が別途合意する日（注２）	2019年８月30日（注１）
上場廃止日	－	2019年10月30日（予定）
合併効力発生日	2019年11月１日（予定）	
合併登記日	2019年11月（予定）	

（注１）さくら総合リートの招集する2019年８月30日開催の投資主総会において、本投資法人との合併契約の承認の議案を上程する予定です。かかる開催日程に鑑み、2019年８月６日までの日に本投資法人との間で合併契約を締結します。
（注２）本投資法人における合併契約の承認に係る投資主総会の開催日は両投資法人が別途合意する日に開催される予定です。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第２条）、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第28条）。

本投資法人は、投信法第198条第１項及び規約第42条の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社にすべて委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2015年12月７日に締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）（注）を制定しています。

（注）運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案しこれに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において、投資主総会の決議を経ることなく変更されることがあります。

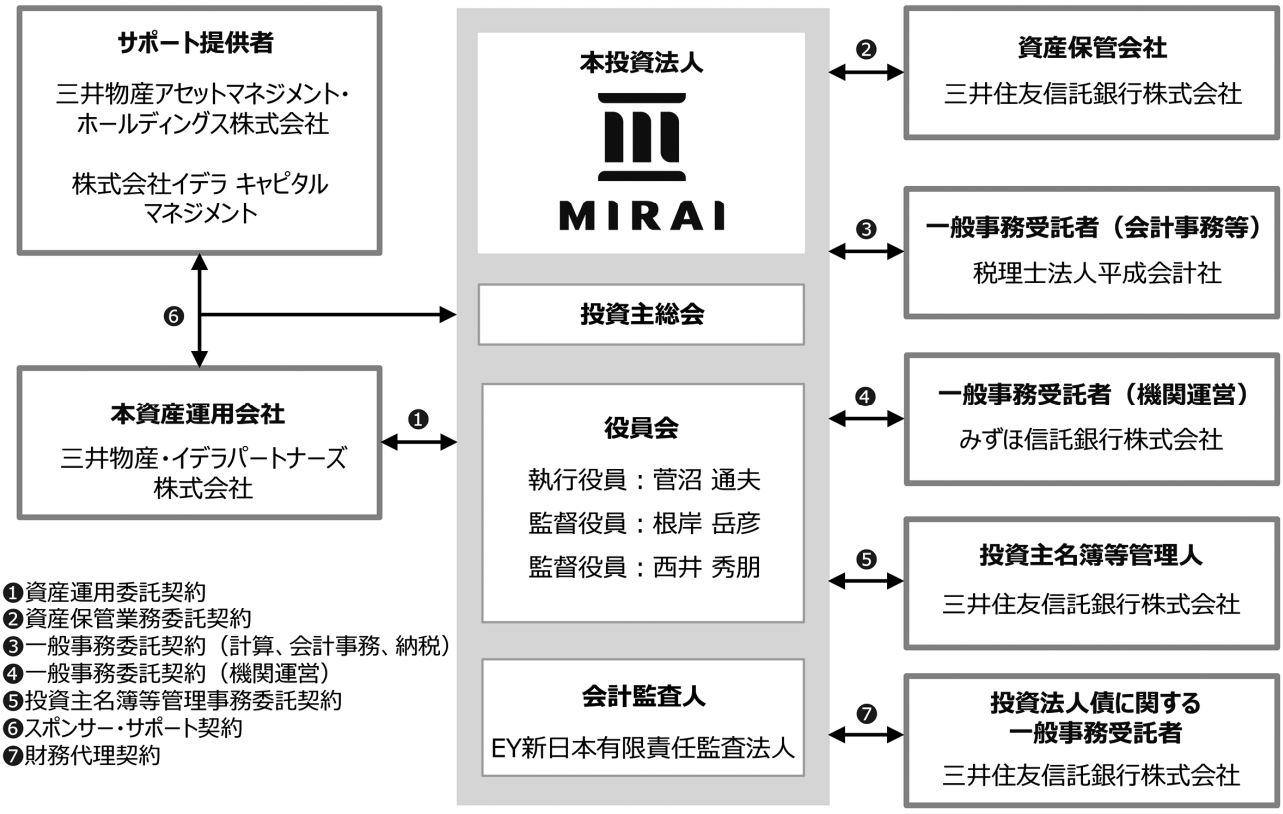
②　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします（規約第２条）。

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第５条第１項）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引業者（投資運用業者）である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（３）【投資法人の仕組み】

①本投資法人の仕組図



（注）スポンサー・サポート契約は、各サポート提供者との間で本投資法人及び本資産運用会社がそれぞれ個別に締結しています。

②本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	投資法人みらい	本投資法人は、不動産関連資産を主要な投資対象とし、なかでも、コアアセットに重点を置いて投資を行います。
資産運用会社	三井物産・イデラパートナーズ株式会社	本投資法人との間で2015年12月７日付資産運用委託契約書を締結しています。 資産運用委託契約に基づき、投信法上の資産運用会社として、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、①資産の運用に係る業務、②行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。以下「番号法」といいます。）に係る個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）の取扱事務等の業務を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2015年12月７日付資産保管業務委託契約書（以下「資産保管業務委託契約」といいます。）を締結しています。 資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務を行います。
一般事務受託者 （機関運営事務受託者）	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2015年12月７日付一般事務委託契約書（以下「一般事務委託契約（機関運営）」といいます。）を締結しています。 一般事務委託契約（機関運営）に基づき、投信法上の一般事務受託者（機関運営事務受託者）として、本投資法人の機関の運営に関する事務に関する事務を行います。
一般事務受託者 （計算、会計事務、納税に関する事務受託者）	税理士法人平成会計社	本投資法人との間で2016年９月１日付会計事務委託契約書（以下「一般事務委託契約（計算、会計事務、納税）」といいます。）を締結しています。 一般事務委託契約（計算、会計事務、納税）に基づき、投信法上の一般事務受託者（計算・会計事務・納税に関する事務受託者）として、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、及び③納税に関する事務等を行います。
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2016年９月１日付投資主名簿等管理事務委託契約書（以下「投資主名簿等管理事務委託契約」といいます。）を締結しています。 投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、投信法上の投資主名簿等管理人として、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、③投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、及び④番号法に係る個人番号等の取扱事務等を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2018年７月19日付第１回無担保投資法人債に関する財務代理契約（以下「第１回無担保投資法人債財務代理契約」といいます。）を締結しています。 第１回無担保投資法人債財務代理契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号のうち投資法人債に関する事務。投信法第117条第６号、投信法施行規則第169条第２項第４号、第５号）として、同契約に基づき、本投資法人の①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債券の発行に関する事務、③投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、並びに④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	本投資法人の会計監査に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。
サポート提供者	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 株式会社イデラ キャピタルマネジメント	本投資法人及び本資産運用会社との間でそれぞれスポンサー・サポート契約を締結しています。スポンサー・サポート契約の詳細は、後記「２ 投資方針／（１）投資方針／⑦ スポンサー・サポート契約」をご参照ください。

（４）【投資法人の機構】

本投資法人の統治に関する事項及び投資法人による関係法人に対する管理体制の整備状況は、主として以下のとおりです。

① 投資主総会

（イ）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます（投信法第89条第１項）。投資主総会の決議は、原則として、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の２第２項）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

（ロ）本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第７章）。したがって、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

（ハ）また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条、規約第42条第１項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第１項及び第２項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

（ニ）投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人が、これを招集します（規約第９条第１項）。投資主総会は、2017年７月１日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの７月１日及び同日以後遅滞なく招集します（規約第９条第２項第一文）。また、必要があるときは随時投資主総会を招集します（規約第９条第２項第二文）。

（ホ）投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の２ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の２週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発することとします（投信法第91条第１項、規約第９条第３項本文）。但し、規約第９条第２項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないとされています（投信法第91条第１項但書、規約第９条第３項但書）。なお、投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します（投信法第91条第３項、同条第４項）。

（ヘ）規約第９条第２項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、2017年４月末日及び以後隔年毎の４月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（規約第15条第１項第一文）。本投資法人が規約第９条第２項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主は、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（規約第15条第１項第二文）。

（ト）投資主総会の議長は、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人が、これに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の１人がこれに代わります（規約第10条）。

② 執行役員、監督役員及び役員会

（イ）執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第１項及び第５項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第

109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。

（ロ）執行役員は１人以上、監督役員は２人以上（但し、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とします（投信法第95条第２号、規約第16条）。

（ハ）執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第１項、規約第17条第１項）。

（ニ）執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年とします。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げられません（投信法第99条第１項、同法第101条第１項但書）。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第２項）。

（ホ）補欠の役員（執行役員及び監督役員をいいます。以下同じです。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（投信法第96条第２項、会社法第329条第３項、投信法施行規則第163条第３項、規約第17条第３項）。

（ヘ）役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行います（規約第22条第１項）。

（ト）役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人がこれを招集します（投信法第113条第１項、規約第20条第１項）。

（チ）役員会招集権を有しない執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます（投信法第113条第２項、第３項、規約第20条第２項）。

（リ）役員会の招集通知は、役員会の日の３日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し又は招集手続を省略することができます（投信法第115条第１項、会社法第368条、規約第20条第３項）。

③　会計監査人

（イ）会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第１項、規約第24条）。

（ロ）会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、投資主総会において別段の決議がされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条、規約第25条）。

（ハ）会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の２第１項、同法第115条の３第１項等）。

④　資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

（イ）本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託しています。

（ロ）本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、本書の日付現在における運用体制については、後記「第二部 投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（２）運用体制」をご参照ください。

⑤　内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その「役員会規程」において、役員会を３ヶ月に１回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席する（本投資法人は役員会の議事録の作成等のため機関運営事務受託者を同席させることができます。）ほか、本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び本資産運用会社による業務執行状況等について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うに当たり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。

また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士１名、公認会計士１名の計２名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

⑥　内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員及び監督役員に報告し、また、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、遅滞なくこれを監督役員に報告する職務を担っています。

⑦　投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされています。

その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての掌握を図っています。

⑧　投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「第二部 投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（２）運用体制／③　投資運用の意思決定機構」及び同「⑥　リスク管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額（注１）	69,074,546,060円
発行可能投資口総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数（注２）	1,581,640口

最近５年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）（注１）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
2015年12月４日	私募設立	150,000	150,000	750	750	（注３）
2016年12月15日	公募増資	51,742,335	51,892,335	293,000	293,750	（注４）
2018年５月23日	公募増資	7,395,250	59,287,585	43,300	337,050	（注５）
2018年６月12日	第三者割当増資	368,908	59,656,493	2,160	339,210	（注６）
2018年11月１日	公募増資	8,965,583	68,622,077	53,500	392,710	（注７）
2018年11月27日	第三者割当増資	452,468	69,074,546	2,700	395,410	（注８）
2019年５月１日	投資口分割	－	69,074,546	1,186,230	1,581,640	（注９）

（注１）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

（注２）本投資法人は、本書の日付現在において、自己投資口（投信法第94条において準用する会社法第308条第２項の規定により議決権を有しない投資口）は保有しておらず、相互保有投資口（投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口）も該当ありません。

（注３）本投資法人の設立に際して、１口当たり発行価額200,000円にて投資口の発行を発行しました。

（注４）１口当たり発行価格183,000円（発行価額176,595円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

（注５）１口当たり発行価格176,962円（発行価額170,791円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

（注６）１口当たり発行価額170,791円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

（注７）１口当たり発行価格173,452円（発行価額167,581円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募により新投資口を発行しました。

（注８）１口当たり発行価額167,581円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

（注９）2019年４月30日を基準日とし、2019年５月１日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割を行いました。

（６）【主要な投資主の状況】

2019年４月30日現在における本投資法人の主要な投資主は以下のとおりです。

投資主名	住所	所有 投資口数 （口）	比率 （注） （%）
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	52,572	13.30
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	42,229	10.68
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	14,737	3.73
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目２番１号	9,419	2.38
モルガン・スタンレーＭＵＦＧ証券株式会社	東京都千代田区大手町１丁目９番７号 大手町フィナンシャルシテイサウスタワー	6,181	1.56
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＺ棟	5,977	1.51
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	東京都千代田区西神田三丁目２番１号	5,000	1.26
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	東京都港区赤坂二丁目５番１号	5,000	1.26
株式会社八十二銀行	長野県長野市中御所字岡田178番地８	4,308	1.09
霜　宏	茨城県取手市	3,980	1.01
合　　計		149,403	37.78

（注）「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいいます。また、小数第３位を四捨五入して記載しています。

2019年４月30日現在における本投資法人の所有者別の投資主数及び投資口数は、以下のとおりです。

区分	投資口の状況				
	個人・その他	金融機関（証券会社を含む）	その他の国内法人	外国法人・個人	計
投資主数（人）	19,550	88	301	136	20,075
投資主数の割合（%）（注）	97.4	0.4	1.5	0.7	100.0
所有投資口数（口）	152,089	169,943	27,893	45,485	395,410
所有投資口数の割合（%）（注）	38.5	43.0	7.1	11.5	100.0

（注）「投資主数の割合」及び「所有投資口数の割合」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。

２【投資方針】

（１）【投資方針】

①　基本理念

本投資法人は、日本を代表する総合商社三井物産グループと独立系アセットマネジメント会社として豊富な実績を有する株式会社イデラ キャピタルマネジメント（以下「イデラ キャピタル」といいます。）が、互いの異なる分野における強みを連携させることで最大の相乗効果を発揮し、幅広いアセットカテゴリーへの投資・運用を通じて、投資主価値の向上を目指します。

また、本投資法人は、三井物産グループの総合力・事業知見（注１）とイデラ キャピタルの不動産価値創造力（注２）による多様なアセットカテゴリーへの投資活動を通じて、投資主価値の向上と共に、世界経済発展の一翼を担い、世界の未来を創造していくことを目指しており、これらの考えを表した“「みらい」が創る、世界の未来”（“MIRAI” creates the future of the world）という理念を持っています。

（注１）「三井物産グループの総合力・事業知見」については、後記「③　両スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ／（イ）両スポンサーにおけるアセットマネジメント事業の概要／a．三井物産グループのアセットマネジメント事業」、「④ スポンサーパイプラインを用いた外部成長戦略／（ニ）三井物産グループの先見性」及び「⑤　成長戦略を支える両スポンサーの運営ノウハウ／（ロ）三井物産グループの多様なアセットタイプにおける運営実績」に記載の過去の実績をご参照ください。

（注２）「不動産価値創造力」とは、不動産が持つ潜在的な価値を見出し、その価値を顕在化・最大化させることを通じて不動産収益力を維持・向上させる能力を指します。以下同じです。イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」の詳細については、後記「⑤　成長戦略を支える両スポンサーの運営ノウハウ／（ハ）イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」の活用」をご参照ください。

②　本投資法人の特徴

（イ）両スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ戦略

本投資法人は、安定性の観点より、三井物産グループ及びイデラ キャピタル（以下、併せて「両スポンサー」といいます。）が十分な投資実績・運用経験を有するアセットタイプであり、不動産売買及び不動産賃貸市場において十分な質・量の確保が可能と考える、オフィス・商業施設・ホテル・居住施設及び物流施設を「コアアセット」としてポートフォリオの中核に位置づけています。

また、本投資法人の持続的な成長を通じた投資主価値の最大化を図ることを目的とし、不動産投資・運用において多数の案件実績があるアセットカテゴリーとして、両スポンサーが得意とする「コアプラスアセット」（注１）及び「ニュータイプアセット」（注２）（以下、併せて「グロースアセット」といいます。）を一定程度ポートフォリオに組み込む方針です（注３）。

（注１）「コアプラスアセット」とは、伝統的な投資用不動産であるオフィス・商業施設・ホテル・居住施設・物流施設のうち、将来的なキャッシュ・フローの安定性に着目しつつ、運用期間中においてリースアップや小規模リノベーション、コンバージョン等を行うことを通じて、アップサイドの追求による収益性の向上（賃料増加・空室率改善等）が可能と本投資法人が判断するアセットをいいます。以下同じです。

（注２）「ニュータイプアセット」とは、不動産市場における不動産投資・運用実績がコアアセットと比較して限定的ではあるものの、競合となる取得者は限られており、将来的に不動産市場の拡大が期待できると本投資法人が判断するアセットをいいます。以下同じです。

（注３）ニュータイプアセットの投資対象資産及びニュータイプアセットへの投資比率については、後記「⑧　投資方針／（イ）ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（ロ）スポンサーパイプラインを活用したグロースアセットの組入れ

本投資法人は、投資主価値の向上を図りつつ、持続的なキャッシュ・フローの創出を実現するために資産規模の拡大を目指す方針です。

また、本投資法人は、両スポンサーが得意とするグロースアセットを組み入れることにより、取引参加者が限定的で過度な競争を回避する取得戦略を推進し、成長性を持続させていくことで、収益性を確保することが可能であると考えています。

グロースアセットのうち、コアプラスアセットについては、取得競争が限定的であると同時に、主にイデラ キャピタルの強みである「不動産価値創造力」を活用することで運用期間中のキャッシュ・フローを増大させ、収益性の向上を実現させることが可能であると考えます。また、ニュータイプアセットについては、主に三井物産グループの強みである不動産市場における先見性（注）を活用することにより、不動産市場における投資・運用実績が比較的少ない段階から投資を開始することが可能となり、ひいては、将来の資産価値向上を図ることが可能であると本投資法人は考えています。

（注）三井物産グループの強みである不動産市場における先見性については、後記「④ スポンサーパイプラインを用いた外部成長戦略／（ニ）三井物産グループの先見性」をご参照ください。

（ハ）ポートフォリオ分散とキャッシュ・フローの増大に着目したポートフォリオ運営

本投資法人は、前記「（ロ）スポンサーパイプラインを活用したグロースアセットの組入れ」の推進による資産規模の拡大に加え、多様な特性を有するアセットクラスへの投資を通じて物件及びテナントの分散を図ることにより、安定したキャッシュ・フローの実現を目指します。

また、運用物件においては、三井物産グループが有する幅広い企業とのリレーションシップ及びニュータイプアセットにおける投資・運用実績と、イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」を活用することでキャッシュ・フローの増大を目指すことが可能になると本投資法人は考えています。

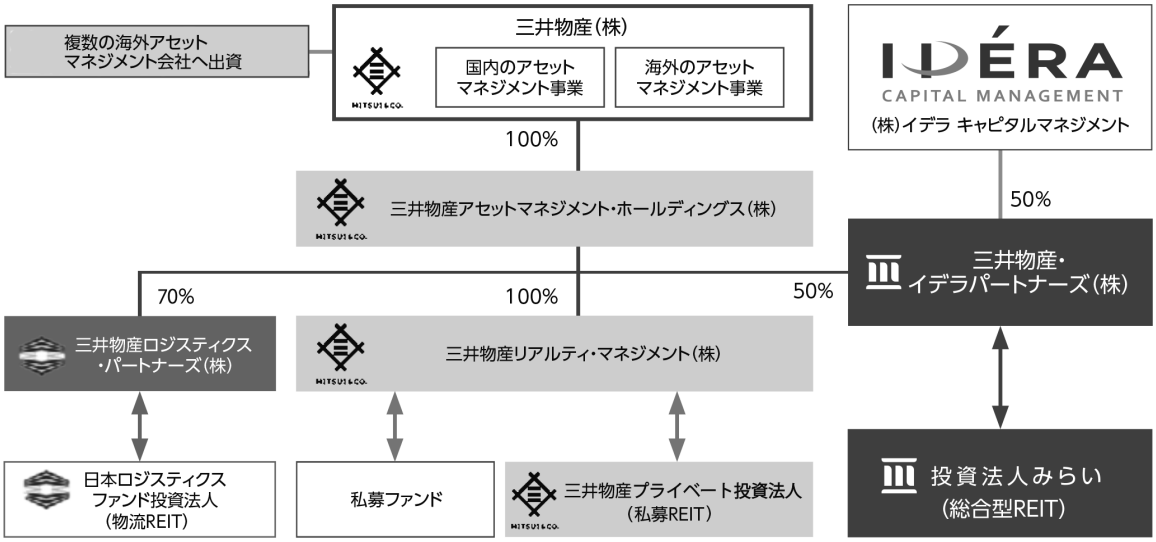
（ニ）健全かつ安定的な財務運営と投資主利益に配慮したガバナンス体制

本投資法人は、メガバンクグループを中心とした幅広いレンダーフォーメーション（融資団構成）の構築と、適切なLTVマネジメント（注）による健全かつ安定的な財務運営を目指します。また、投資主と両スポンサーの利害一致を図る取組みに裏付けされた強固なガバナンス体制を構築します。本投資法人の実施する各施策の詳細は、後記「⑥　強固な財務基盤と投資主とのセイムボート」をご参照ください。

（注）「LTV」とは、総資産に対する有利子負債の比率をいい、「LTVマネジメント」とは、適切にLTVを管理することをいいます。以下同じです。

③　両スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ

（イ）両スポンサーにおけるアセットマネジメント事業の概要



a.　三井物産グループのアセットマネジメント事業

三井物産グループは、多岐にわたる事業領域とネットワークを活かしながら、国内・海外において物流施設・オフィス等の伝統的な不動産を対象としたアセットマネジメント事業に加え、インダストリアル不動産・ヘルスケア施設（注１）・インフラ施設（注２）への投資、太陽光ファンドの組成やインフラデットファンド（注３）事業への出資等、グロースアセットに関連する豊富な投資・運用実績を有しています。本資産運用会社の株主である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社（以下「三井物産アセットマネジメント・ホールディングス」といいます。）は、傘下に物流REITの資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（以下「三井物産ロジスティクス・パートナーズ」といいます。）と私募ファンド及び私募REIT運用会社である三井物産リアルティ・マネジメント株式会社を有しており、三井物産グループのアセットマネジメント事業を統括する戦略持株会社として様々なアセットへの投資・運用に挑戦しています。

（注１）「ヘルスケア施設」とは、高齢者向け施設・住宅及び医療関連施設をいいます。以下同じです。

（注２）「インフラ施設」とは、交通・通信・エネルギー・水道等の生活基盤を支える施設をいいます。以下同じです。

（注３）「インフラデットファンド」とは、投資家から資金を集めて、インフラ関連企業に対するデット（融資債権やメザニンローン債権（劣後債や優先株等の負債性資本））を投資対象とし、資金を運用するファンドをいいます。

b.　イデラ キャピタルのアセットマネジメント事業

イデラ キャピタルは、株式会社エムケーキャピタルマネージメント（以下「エムケーキャピタルマネージメント」といいます。）とアトラス・パートナーズ株式会社（以下「アトラス・パートナーズ」といいます。）が2012年５月に合併して誕生しました（注１）。イデラ キャピタルは、物件のバリューアップを専門に担当するコンストラクション・マネジメントチーム及びリーシング・マネジメントチームを内製化しており、それぞれを協業させることで可能となる戦略的な追加投資とリーシングを通じた現物不動産への密接な関与を通じて、不動産マネジメントの現場力を培ってきました。具体的には、テナントが退去した場合の既存テナントの増床ニーズの取込みや、空室部分をリノベーションすることでテナント誘致力と賃料水準の向上を目指す等、不動産保有・運用者として当該不動産の収益力の向上を図る戦略的なリーシング活動を行っています。また、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）より提案された工事内容について、コンストラクション・マネジメントチームが精査することにより、性能や品質を確保しつつ、コスト削減や工期短縮、不動産価値の創造・向上を実現しています。両社が長年培ってきた上記のような不動産投資マネジメントの現場力とファンドマネジメント力を強みとするイデラ キャピタルは、フォースン・グループ（注２）の豊富な資金力を背景に東京の大規模オフィスをはじめとする大型かつバリューアップ（価値向上）可能な物件のアセットマネジメント業務（注３）を相次いで受託しています。2018年12月末日時点におけるイデラ キャピタルの運用資産残高は約1,452億円となっています。

（注１）イデラ キャピタルの前身であるエムケーキャピタルマネージメントは、2001年９月にアセットマネジメント会社として設立され、2006年３月から2012年３月まで東京証券取引所マザーズ市場に上場しており、財務健全性を維持するとともに、不動産等に関するアセットマネジメント業務を提供してきました。株式公開買付け（TOB）によるエムケーキャピタルマネージメントの非公開化の後、2012年５月に海外投資家を顧客とするファンドマネジメント事業に強みを持つエムケーキャピタルマネージメントの連結子会社でもあったアトラス・パートナーズ（2003年11月設立）と合併し、イデラ キャピタルが誕生しています。

（注２）フォースン・グループは、中国を拠点とする様々な事業への投資を世界各地で行うコングロマリット（複合企業グループ）であり、2014年にイデラ キャピタルへ資本参加し、2018年12月末日現在、子会社（マーブルホールディングス株式会社）を通じて同社株式の98.0%を保有しています。

（注３）「アセットマネジメント業務」には、ファンドマネジメント業務（ファンドに係る会計業務、レポーティング業務及びIR業務等のファンド管理業務をいいます。以下同じです。）を伴わないものを含みます。

（ロ）両スポンサーの不動産ビジネス領域と本投資法人のポートフォリオ戦略

本投資法人は、両スポンサーの不動産ビジネスにおける強みを活かした「コアアセット」をポートフォリオの中核に位置付けるとともに、多様なアセットカテゴリーを投資対象とすることで投資機会の最大化を図るとともに、数ある投資機会の中から優良不動産を選別し、三大都市圏を中心に厳選投資することを通じて、優良なポートフォリオの構築を目指します。

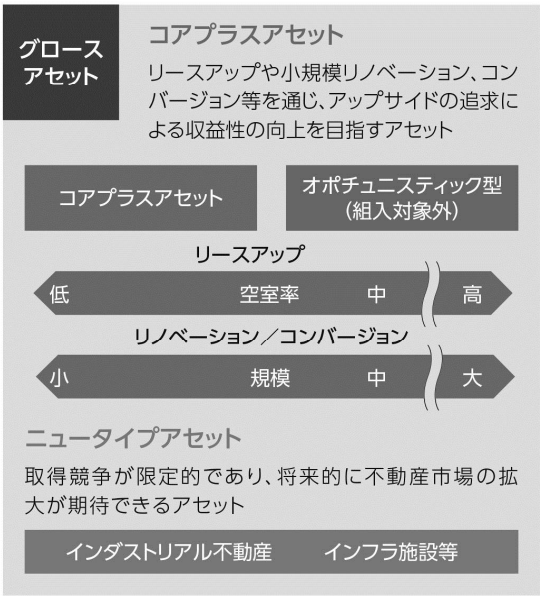
両スポンサーがトラックレコードを有するコアアセットを中心としたポートフォリオ運営により安定性を確保しつつ、リースアップや小規模リノベーション、コンバージョンを通じたアップサイドの追求により収益性の向上を目指すコアプラスアセットや、取得競争が限定的であり、将来的に不動産市場の拡大が期待できるアセットであるニュータイプアセットを成長ステージに応じてポートフォリオに組み入れることで持続的な成長を目指します。

三井物産グループは、多様なアセットの運用実績を有しており、日本で初めての物流REITである日本ロジスティクスファンド投資法人のスポンサーとして、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社をパートナーとして同投資法人を新規上場させるなど、今日のJ-REIT業界におけるアセットの市場拡大に貢献してきました。本投資法人は、これらの市場拡大に関する先見性及び様々なアセットの運用実績を活用し、将来的に成長が期待できるニュータイプアセットへの投資を行う方針です（注１）。また、イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」を活用し、リースアップ（注２）や、既存物件の小規模リノベーション（注２）やコンバージョン（注２）を行うことでNOI（注３）の向上を図ることが可能なコアプラスアセットに投資する方針です。

本投資法人は、安定性が高いコアアセットをポートフォリオの中核としつつ、持続的な投資主価値(DPU（注４）及びNAV（注４））の向上を実現するため、運用期間中に収益性の向上を目指すコアプラスアセット及び将来的にマーケットの拡大が期待できるニュータイプアセットをポートフォリオに組み入れることにより、J-REITセクターにおける競争優位性の確立を目指します。

▶両スポンサーの不動産ビジネスにおける強みを活かした「コアアセット」をポートフォリオの中核に位置付け

▶三大都市圏中心のポートフォリオ（投資比率：70%以上）



＜アセットカテゴリー＞

アセットカテゴリー		特徴
コアアセット		伝統的な投資用不動産であるオフィス・商業施設・ホテル・居住施設・物流施設のうち、原則として80%以上の稼働率が確保されていること（その見込みがある場合を含みます。）等、安定的な賃貸収益が期待できるアセットをコアアセットと定義し、本投資法人のポートフォリオの中核を占めるアセットカテゴリーとします。
グロースアセット	コアプラスアセット	将来的なキャッシュ・フローの安定性に着目しつつ、運用期間中においてリースアップや小規模リノベーション、コンバージョン等を行うことを通じて、アップサイドの追求による収益性の向上を目指すアセットをコアプラスアセットと定義します。
	ニュータイプアセット	不動産投資・運用実績がコアアセットと比較して限定的ではあるものの、競合となる取得者は限られており、将来的に不動産市場の拡大が期待できるアセットをニュータイプアセットと定義します。

（注１）ニュータイプアセットを取得する際には、必要に応じて、本資産運用会社の運用体制を整備した上で（アセットタイプによっては法令等が整備された後に）行います。

（注２）「リースアップ」とは、物件の空室率の改善を図ることを指し、「小規模リノベーション」とは、機能改善を目的とする改修・修繕を指し、「コンバージョン」とは、用途転換を目的とする大規模修繕又は再開発を指します。以下同じです。

（注３）「NOI」とは、収入から実際に発生した経費を差し引いて求められる減価償却費控除前の純収益（Net Operating Income）のことをいいます。以下同じです。

（注４）「DPU」とは、１口当たり分配金（Dividend Per Unit）をいい、「NAV」とは、純資産価値（Net Asset Value）（鑑定ベース）をいいます。以下同じです。

（ハ）ポートフォリオにおける物件取得の着眼点

本投資法人は、物件取得の着眼点として、主に「立地」、「建物」及び「テナント」の３つの基準を設け、当該基準に照らして投資リターンの追求と投資リスクの検証を行います。

本投資法人のポートフォリオを構成し、今後も主要な投資対象となるオフィス、商業施設及びホテルにおける物件取得の着眼点は以下のとおりです。

<table>
<tr><td rowspan="4">オフィス</td><td>類型</td><td>大規模オフィス</td><td colspan="2">中規模オフィス</td></tr>
<tr><td>特徴</td><td>・ 延床面積20,000㎡以上
・ 高い立地優位性、物件希少性
・ 高い施設スペック</td><td colspan="2">・ 延床面積3,000㎡以上20,000㎡未満（但し、就業人口等のマーケット規模によっては3,000㎡未満の物件も取得可能）
・ 物件数及びテナント数のボリュームゾーン
・ 十分な施設スペックを持つ物件の新規供給が限定的であり、需給環境が安定的</td></tr>
<tr><td>投資テーマ</td><td colspan="3">・ アップサイド・ポテンシャル（注１）のあるオフィスに着目
・ 安定的な運用が可能なオフィスにも着目</td></tr>
<tr><td>着眼点</td><td colspan="3">・ 既存テナントの賃料がマーケット賃料以下又は同程度で、マーケット賃料が上昇傾向にある
・ 短期的な空室の存在
・ 長期賃貸借契約の締結により収益の安定性を確保</td></tr>
<tr><td rowspan="4">商業施設</td><td>類型</td><td>都市型商業施設（注２）</td><td colspan="2">地域密着型商業施設（注２）</td></tr>
<tr><td>特徴</td><td>・ ターミナル駅に近接し、アクセスが容易な都心の好立地に所在
・ 高級ブランド店や最新の消費者動向を捉えて展開する物販・サービス関連施設</td><td colspan="2">・ 近隣地域の底堅い需要が存在し、商圏が確立した日常生活圏に所在
・ 日常生活用品・サービスを提供し、デイリーニーズに対応</td></tr>
<tr><td>投資テーマ</td><td colspan="3">・ 都市型商業施設は立地特性に着目
・ 地域密着型商業施設は商圏に加え、テナント力に着目</td></tr>
<tr><td>着眼点</td><td colspan="3">・ 国内消費の回復やインバウンド需要増加の影響を享受しやすく、アップサイド・ポテンシャルあり
・ 三大都市圏の商業集積エリアに所在
・ 近隣の商圏
・ 核テナントの競争力と継続性
・ 代替テナントの可能性</td></tr>
<tr><td rowspan="4">ホテル</td><td>類型</td><td>バジェット型ホテル</td><td>リゾート型ホテル</td><td>フルサービス型ホテル</td></tr>
<tr><td>特徴</td><td>・ 駅前、空港、観光地、ビジネス街及び繁華街等の集客エリア並びにターミナル駅及び高速道路のインターチェンジ等の交通の要所近隣に所在
・ 付帯施設を限定又は最小限にして、宿泊を主体又は宿泊に特化したホテル</td><td>・ 観光地、景勝地、レジャー施設近隣に所在
・ 比較的ゆとりのある宿泊施設とレストラン、宴会場、会議場、スポーツ施設等、多様な付帯施設を有するホテル</td><td>・ 駅前、空港、観光地、ビジネス街及び繁華街等の集客エリア並びに大都市圏、政令指定都市、県庁所在地等の都市及び市街地近郊に所在
・ 宿泊施設に加え、レストラン等の料飲施設・設備、宴会場、会議場等の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテル</td></tr>
<tr><td>投資テーマ</td><td colspan="3">・ 安定した需要と更なるアップサイド・ポテンシャルがあるホテルに着目</td></tr>
<tr><td>着眼点</td><td colspan="3">・ 訪日外国人旅行者の増加及び堅調な国内需要を背景に今後も安定して需要が見込め、アップサイド・ポテンシャルあり
・ 新幹線等の主要幹線駅前及び主として政令指定都市に所在
・ 観光及びビジネス需要のいずれにも対応可能</td></tr>
</table>

（注１）「アップサイド・ポテンシャル」とは、不動産投資・運用を通じて期待される、将来における投資収益や不動産価値の潜在的な上昇余地をいいます。以下同じです。

（注２）「都市型商業施設」とは、東京都及び三大都市圏の政令指定都市の主要駅に隣接するエリア又は繁華性が高いエリアに所在し、高い視認性や顧客誘引力を有する商業施設をいいます。「地域密着型商業施設」とは、消費者が日常的に利用することの多いテナントを中心に構成される商業施設をいいます。

④　スポンサーパイプラインを用いた外部成長戦略

（イ）「３Ｄソーシング戦略」による成長機会の追求

本投資法人は、本資産運用会社独自のソーシング・ルート（ダイレクト・ソーシング）（注）に加え、三井物産グループとイデラ キャピタルそれぞれのソーシング・ルート（スポンサー・ソーシング）を活用した３主体によるソーシング戦略（３者それぞれが、主体的に独自の方面（Direction）へのソーシング活動を展開することから、当該戦略を「３Ｄソーシング戦略」と呼ぶことがあります。）を推進することにより、多様なルートによる取得機会の最大化を図りつつ、クオリティの高い物件に厳選投資する方針です。

a.　ダイレクト・ソーシング

本資産運用会社には、三井物産グループ及びイデラ キャピタルで多年にわたり投資運用を担当した経験豊富なメンバーが出向しており、これらのメンバーを中心に、これまでの豊富な経験と不動産市場におけるネットワークを活かし、本投資法人による投資対象資産の取得を担当します。その結果、本資産運用会社は、これらの人材を通じた独自のソーシング・ルートを構築しています。

また、独自のソーシング・ルートによる取得実績を積み上げていくことにより、不動産売買市場において本資産運用会社の認知度が高まり、中長期的にもダイレクト・ソーシングを通じた持続的な外部成長を図ることが可能であると考えています。

b.　スポンサー・ソーシング

本投資法人は、本資産運用会社独自のダイレクト・ソーシングに加え、三井物産グループ及びイデラ キャピタルのソーシング・ルートを活用することにより、三井物産グループの事業ポートフォリオを活用することで獲得できる幅広いアセットクラスに関する物件情報と、イデラ キャピタルの不動産価値創造力を活用することで獲得できる幅広い特性の物件情報の双方を得ることが可能であると考えており、これらのスポンサー・ソーシングを活用することで、コアアセット、コアプラスアセット及びニュータイプアセットの取得を通じた外部成長戦略を加速させる方針です。

（注）「ソーシング」とは、物件の給源を意味し、「ソーシング・ルート」とは、物件の情報取得経路を意味します。そのうち、本資産運用会社が独自に情報取得する場合を「ダイレクト・ソーシング」と称し、スポンサーを介して情報取得する場合を「スポンサー・ソーシング」と称します。以下同じです。

（注）上記は両スポンサーの強みに基づいたアセット取得の事例を模式化したものであり、実際は３主体それぞれから、コアアセット、ニュータイプアセット及びコアプラスアセットのソーシングが行われます。

（ロ）スポンサー・サポート契約を活用した物件取得戦略

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー各社による外部成長サポートをより確かなものとするため、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルとの間でそれぞれスポンサー・サポート契約を締結しています。

具体的には、両スポンサーは物件情報提供（第三者保有物件を含みます。）、取得機会の逸失を回避するためのウェアハウジング（注）、物件取得及び運用に関する業務支援、物件共有等を通じて、外部成長戦略の蓋然性を高める施策を講じています。

両スポンサーは、本投資法人の投資対象となる物件を数多く保有し、運用を受託しています。スポンサーが保有及び運用受託している物件を取得することで、不動産投資に係る調査（以下「デュー・ディリジェンス」といいます。）等の取得コストを抑制することが可能であり、また物件に関するリスク・リターンを適切に分析することが可能であることから、効率的な外部成長が実現できると本投資法人は考えています。

なお、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルと本投資法人とのスポンサー・サポート契約の主な内容は、後記「⑦　スポンサー・サポート契約」をご参照ください。

（注）「ウェアハウジング」とは、本投資法人が取得を予定する資産について、収益の安定化や取得時期の調整を行うためにブリッジファンドに先行取得させることをいいます。

＜スポンサー・サポート契約の概要＞

	情報提供	リーシングサポート	環境配慮技術・ノウハウの提供	ウェアハウジング	業務支援	再開発・バリューアップ	セイムボート出資	人的サポート
三井物産グループ(注)	○	○	○	○	○	○	○	○
イデラ キャピタル	○	○	○	○	○	○	○	○

（注）三井物産の100％子会社である三井物産アセットマネジメント・ホールディングスとの契約です。

（ニ）三井物産グループの先見性

a.　ニュータイプアセットの開拓実績～日本初の物流REITを組成～

三井物産グループは、物流施設の安定資産としての潜在的価値に着目し、他社に先駆けて賃貸用物流施設への投資を開始しました。2005年５月には、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社をパートナーとして日本初の物流REITである日本ロジスティクスファンド投資法人（注）を上場させ、現在まで安定した運用実績を積み重ねています。本投資法人は、三井物産グループをスポンサーとすることで、三井物産グループが日本ロジスティクスファンド投資法人の運用で培った知見を本投資法人の運用においても活用できるものと考えています。

（注）三井物産アセットマネジメント・ホールディングスが70％の株式を有する三井物産ロジスティクス・パートナーズが資産の運用を行っています。

b.　ニュータイプアセットへの更なるチャレンジ～メガソーラーファンド～

三井物産グループは、再生可能エネルギーの固定価格買取制度の導入にいち早く着目し、長期間にわたり安定した売電収入の期待できる太陽光発電設備への投資を開始しています。エネルギー分野への知見だけでなく、鋼材等の部品供給や物流手配等、三井物産グループの総合力を活かしたプロジェクトであると同時に、安定収益をベースとしたファンド組成等、金融面での強みを活かし、更なるニュータイプアセットの開拓を行っています。

⑤　成長戦略を支える両スポンサーの運営ノウハウ

（イ）ポートフォリオ分散の意義

不動産は、オフィス、商業施設及びホテル等のアセットタイプであっても契約形態等によって景気感応度や賃料のボラティリティ（賃料の増減の振れ幅）等が異なるという特徴を有すると本投資法人は考えています。本投資法人の投資対象のうち、キャッシュ・フローの安定性が高いと考えられるアセットタイプとしては、長期固定賃料のオフィス、ホテル、地域密着型商業施設、居住施設及び物流施設等があります。また、アップサイド・ポテンシャルがあるアセットタイプとしては、長期固定賃料以外のオフィス、都市型商業施設、変動賃料のホテル等があります。

ポートフォリオには、テナントとの契約が長期固定であり、長期にわたりキャッシュ・フローが固定化されている、あるいは適切なテナント構成や賃貸市場における競争力を有し、安定的な不動産賃貸収入の確保が期待でき、キャッシュ・フローの安定性が高いと考えられるアセットタイプに加え、今後の既存テナントとの賃料改定又はテナント入替えにより賃料増額が狙えるようなアップサイド・ポテンシャルがあるアセットタイプも含まれていることから、安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオを構築しているものと本投資法人は考えています。

本投資法人は、多様なキャッシュ・フロー特性を有するアセットに幅広く投資することで、安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオの構築を目指します。

（ロ）三井物産グループの多様なアセットタイプにおける運営実績

三井物産グループは、総合商社として様々な事業分野における運営・開発実績を数多く有しており、不動産をはじめとした多様なアセットタイプの運営事業をグローバルに展開しています。本投資法人は、三井物産グループの有する様々なオペレーショナルアセット（注）の運営実績に基づく事業知見の蓄積と幅広い企業とのリレーションを活用し、内部成長及び運営力の強化を図ります。

（注）「オペレーショナルアセット」とは、テナントがオペレーターとして一定のサービスを提供する施設をいいます。

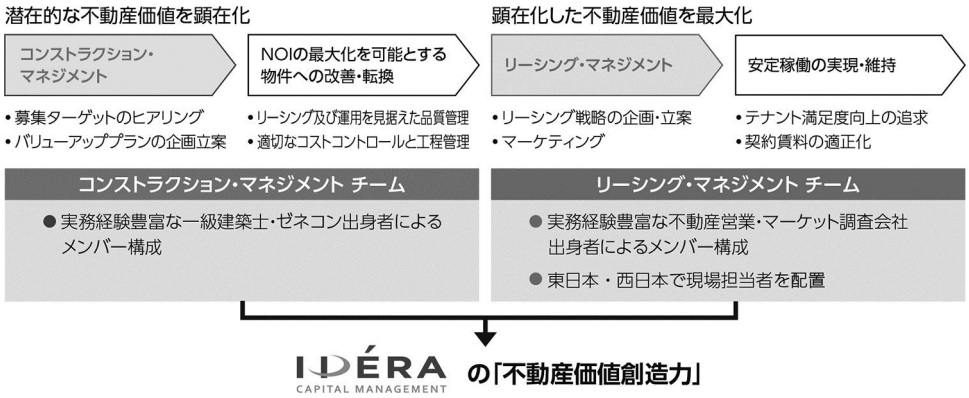
（ハ）イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」の活用

イデラ キャピタルは、物件のバリューアップを専門に担当するコンストラクション・マネジメントチーム及びリーシング・マネジメントチームを内製化しており、それぞれを協業させることで可能となる戦略的な資本的支出とリーシングが物件取得時の優位性に繋がっていると考えています。これにより、テナントが退去した場合も、当該不動産の入居テナントの増床ニーズの取り込みや、空室部分のリノベーションによるテナント誘致力及び賃料水準の向上を目指す等、不動産保有・運用者として当該不動産の収益力の向上を目指す戦略的なリーシング活動が可能となっています。

また、PM会社より提案された工事内容について、イデラ キャピタルのコンストラクション・マネジメントチームが精査することにより、計画している性能や品質を確保しつつ、コスト削減や工期短縮、不動産価値の創造・向上を実現しています。この強みにより取得後のリーシングの展望を描きながら物件を取得することが可能となるため、難易度の高い案件にも取り組めるという優位性にも繋がっています。

本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約に基づき、このような「不動産価値創造力」を有するイデラ キャピタルのノウハウを承継しており、必要に応じて、イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」を活用することが可能です。イデラ キャピタルには、物件特性に応じた不動産の収益力の向上及び様々なアセットタイプのリーシング・マネジメント実績が蓄積されており、イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」を活用することによるテナントリレーションの一層の強化を通じて、強固なポートフォリオを構築することが可能となります。

＜イデラ キャピタルのコンストラクション・マネジメントチーム及び
リーシング・マネジメントチームの内製化と協業＞



⑥　強固な財務基盤と投資主とのセイムボート

（イ）強固な財務基盤の構築

本投資法人は、持続的な成長と中長期的に安定した収益の確保を実現するために、健全かつ安定的な財務運営を推進します。

a.　LTV水準及びLTVマネジメント

本投資法人は、投資主価値の維持・向上を図るために強固な財務基盤を構築する方針であり、LTV水準については保守的な水準を維持する方針です。

したがって、投資主価値の維持・向上の観点でLTV水準を適切にマネジメントしていく方針です。

本投資法人は、LTVマネジメントは、DPU及びNAVを向上させていく過程において有効に活用すべき財務戦略の一つであると考えています。したがって、LTV水準については物件取得機会を機動的に捉えるためにも、一定の取得余力を確保できる水準で運営していく方針です。

但し、借入れによって物件を取得した際には、その後の資本政策の過程においてLTV水準を一時的に引き下げる可能性があります。

b.　借入れの長期・固定化

本投資法人は、ポートフォリオの特性に応じた負債戦略を実行する方針であり、借入れについては返済期限の長期化及び金利の固定化を推進する予定です。但し、金融市場等の環境に鑑み、将来的な投資主価値増大を図るために柔軟な負債戦略を取ることがあります。

c.　レンダーフォーメーション

本投資法人は、健全かつ安定的な財務運営に加え、メガバンクグループを中心とした強固なレンダーフォーメーションを構築することにより、財務戦略の柔軟性は拡大すると考えます。

d.　格付け

本投資法人は、本書の日付現在、長期発行体格付けとして、株式会社日本格付研究所（JCR）よりA+（ポジティブ）、格付投資情報センター(R&I)よりA（安定的）の格付け（注）を取得しています。

（注）本投資法人が取得している、発行体の将来の信用力に関する信用格付業者の意見であり、本投資法人の投資口に付された格付けではありません。

（ロ）利益超過分配の方針

本投資法人は、投資主価値の最大化のため、１口当たり分配金の安定化を重視した運用を目指します。そのため、本投資法人は財務健全性の維持及び効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントの実行にも考慮しつつ、一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配についてはその全額、その他の利益超過分配に該当する分配（通常の利益超過分配）については減価償却費の60％を上限とした利益超過分配（注）を実施する可能性があります。

- 物件のリニューアル・建て替え等により発生する一時的費用（解体費・除却損等）
- 物件の売却に伴う一時的な譲渡損失
- 物件取得に伴う期中における公募増資の実施による希薄化への対応
- その他、突発的事象による一時的な費用負担
- 繰延ヘッジ損益等の税会不一致への対応
- 合併に伴って発生したのれんの償却に伴う一時差異等調整引当額の分配

（注）クローズド・エンド型の投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配についてはその全額、その他の利益超過分配に該当する分配（通常の利益超過分配）については計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益の金額を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことが可能とされています（一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

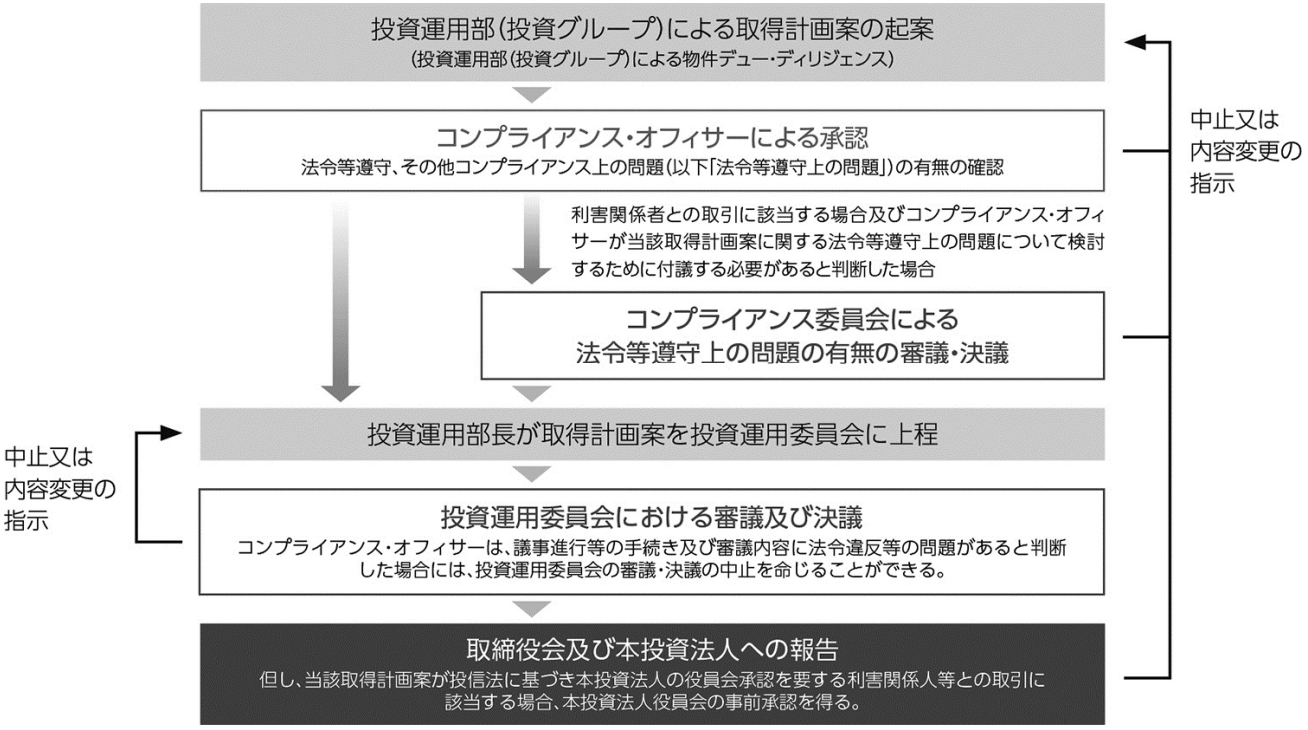
（ハ）投資主利益に配慮したガバナンス体制

本投資法人は、資産運用に際し、投資主とスポンサーである三井物産グループ及びイデラ キャピタルの利害の一体化を図るとともに、利益相反に対する第三者性を確保した運営体制を採用することとし、この２つを中心的な枠組とした中立的かつ透明性の高いガバナンス（企業統治）体制の整備・充実を図る方針です。

a.　ガバナンス体制

利害関係者からの資産の取得等の重要な取引に際しては、本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー（但し、一定の場合に、代行して業務を遂行する者を選任することについて緊急その他正当な理由が認められるときにおいて、コンプライアンス・オフィサー代行者が指名された場合には、当該コンプライアンス・オフィサー代行者とします。以下「コンプライアンス・オフィサー」とある部分について、同じです。）による事前審査、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会における各審議及び決議を経て、取締役会及び本投資法人役員会へ報告（但し、投信法に定義される利害関係人等との間で一定の取引を行う場合は、本投資法人役員会の事前承認が必要とされます。）する仕組みを採用し、利益相反に対する第三者性を確保したガバナンス体制を構築しています。本資産運用会社の利害関係者の範囲については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限／①　利害関係者の定義」をご参照ください。

＜運用資産の取得に関する意思決定フロー＞



その他、本投資法人は利害関係者取引における利益相反対策を含め、投資主の利益保護の観点から適切な価格・条件の資産を取得する体制を構築しています。利害関係人等との取引制限の詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限」をご参照ください。

b.　本投資法人とスポンサー各社の投資対象の棲み分け

i.　本投資法人と三井物産又は三井物産グループの棲み分け

三井物産は、総合商社としての幅広い事業活動を通じ、様々なアセットクラスに対する投資を行っており、潜在的には本投資法人との間において投資対象が重複する可能性があります。しかし、主として開発又は施設の運営事業を行う三井物産の場合と異なり、本投資法人では保有に伴う不動産賃貸収入による安定的な収益の確保を目指すことから、事業内容による棲み分けが可能と考えられます。

三井物産グループは、不動産アセットマネジメント事業を行う連結対象子会社を含んでおり、潜在的には本投資法人との間において、投資対象や事業内容が重複する可能性があります。しかし、主として期限を定めたファンドの組成を志向するアセットマネジメント子会社とは異なり、本投資法人では幅広いアセットクラスへの長期的投資を前提としていることから、補完関係の構築が可能であると考えています。また、三井物産グループは、物流施設への投資に特化した投資法人の運用を受託する資産運用会社を擁しており、本投資法人の投資対象と重複していますが、物流施設は本投資法人の投資対象の一部を構成するのみであり、投資対象の重複による影響は小さいと考えます。

ii.　本投資法人とイデラ キャピタルの投資対象の棲み分け

イデラ キャピタルも不動産投資を行っており、潜在的には本投資法人との間において投資対象が重複する可能性があります。しかし、主としてオポチュニスティックな投資を志向するイデラ キャピタルと

異なり、本投資法人は、安定した分配金利回りの実現を目標としていることから、以下のように投資対象の棲み分けを図ります。

本投資法人は、中長期にわたって資産を保有し、不動産賃貸収入による安定的な収益の確保を目指すことから、コアアセットへの投資を主として行います。一方、イデラ キャピタルは、不動産賃貸収入に加えて、投資不動産に対する収益性を高める積極的な施策を通じて不動産価値を増加させ、一定期間後に売却することでその価値の増加を実現させるオポチュニスティック型投資を主として行います。

c. 投資主とスポンサーの利害を一致させる取組みの採用

本投資法人は、投資主、スポンサー及び本資産運用会社の利害を一致させ、投資主価値の中長期的な向上を実現するために、ガバナンス上の取組みとして、セイムボート出資を受け入れます。後記「d. 三井物産グループ及びイデラ キャピタルによる本投資口の保有」に記載のとおり、スポンサーが中長期的に本投資法人の投資口を保有することで本投資法人の投資主価値の向上に対して強いコミットメントを図ります。

d. 三井物産グループ及びイデラ キャピタルによる本投資口の保有

本投資法人は、投資主価値の最大化を図り、投資主、本資産運用会社、三井物産グループ及びイデラ キャピタルとの利害を一致させるため、三井物産グループ及びイデラ キャピタルが本投資口の一定割合の取得及び保有を行うことによるセイムボート出資を受け入れる方針です。かかる方針に基づき、本書の日付現在、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、発行済投資口の総口数の2.5%（三井物産グループ：1.3%、イデラ キャピタル：1.3%）を保有しています。また、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、保有する本投資法人の投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めるものとしています。

（ニ）投資主利益と連動した運用報酬体系

本投資法人は、以下に記載のとおり、投資主価値の最大化を図り、投資主、本資産運用会社、三井物産グループ及びイデラ キャピタルとの利害を一致させるため、規約及び資産運用委託契約に基づいて、本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部（運用報酬Ⅱ）については、１口当たり分配可能金額と償却後NOIに連動した運用報酬体系を採用しています。これにより、本資産運用会社、ひいてはスポンサーである三井物産グループ及びイデラ キャピタルは、投資主と利害が一致し、本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを継続して保つことが可能となります。

＜資産運用報酬の概要＞

運用報酬Ⅰ	本投資法人の総資産額に、0.5%（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額
運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額（規約に定義されます。）を発行済投資口の総口数で除した金額に、償却後NOI（規約に定義されます。）と、0.001%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額
取得報酬	取得代金に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額
譲渡報酬	譲渡代金に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額
合併報酬	合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち、当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの、当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

なお、本資産運用会社への支払報酬の詳細については、後記「４　手数料等及び税金／（３）管理報酬等／③　本資産運用会社への支払報酬」をご参照ください。

⑦　スポンサー・サポート契約

（イ）三井物産グループ及びイデラ キャピタルとのスポンサー・サポート契約

本投資法人及び本資産運用会社は、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルとの間で、それぞれスポンサー・サポート契約を締結しています。スポンサー・サポート契約に基づき、本投資法人は、スポンサーである三井物産グループ及びイデラ キャピタルそれぞれの持つ資産運用の強みを享受し、本投資法人の成長機会に活用する方針です。

（ロ）スポンサー・サポート契約の概要

本投資法人及び本資産運用会社と、両スポンサーとの間でそれぞれ締結されたスポンサー・サポート契約は、主として、本投資法人の外部成長、内部成長及び出資並びに本資産運用会社の人材確保の側面のサポートを企図しており、かかるサポートを通じ、本投資法人へ成長機会を提供することを目的としています。

a.　主として本投資法人の外部成長に寄与するスポンサー・サポート

i.　情報提供

三井物産アセットマネジメント・ホールディングスにおいては自ら又はグループSPC（注１）が、イデラ キャピタルにおいては自ら、イデラ グループ企業（注２）又はグループSPCが、対象不動産（注３）の売却を検討することとなった場合及び本資産運用会社から要請があった場合には、やむをえない事情がある場合を除き、本資産運用会社に当該対象不動産に関する情報（注４）を遅滞なく本投資法人及び本資産運用会社に提供します。但し、既に第三者に譲渡することを約している場合等、一定の例外があります。

（注１）「グループSPC」とは、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルが出資し若しくは同社（三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合は、その子会社）がアセットマネジメント業務を受託しているいわゆる特別目的会社（Limited Partnership、投資事業有限責任組合などの法人格のないエンティティを含みますが、投資法人は含みません。）をいいます。

（注２）「イデラ グループ企業」とは、イデラ グループ（イデラ キャピタル及びイデラ キャピタルが直接又は間接に当該会社等の議決権の全てを所有している会社等（イデラ キャピタル又はその子会社・関連会社が第三者より議決権行使の委託を受けている場合は、「議決権の全てを所有」する場合に該当しません。）にて構成されるグループをいいます。以下同じです。）所属の会社等（但し、イデラ キャピタルを除きます。）をいいます。

（注３）「対象不動産」とは、本資産運用会社がその社内規程として定める運用ガイドラインに規定する本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等資産をいい、開発中の不動産等資産並びに不動産、不動産の賃借権、地上権等を裏付とする信託受益権及び匿名組合出資等の投資法人が取得可能な資産を含みます。但し、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスにおいては物流施設を、イデラ キャピタルにおいては居住施設を、それぞれ除きます。

（注４）「当該対象不動産に関する情報」とは、当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、テナント属性、テナントの財務内容や売上高等の業績データを含みますが、これらに限られません。但し、守秘義務に反しない限度において提供可能な情報とします。

ii.　第三者保有物件の売却情報の提供

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、第三者（注１）から対象不動産の売却に関する情報（注２）が提供された場合、当該対象不動産の所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合はグループSPC（注３）、イデラ キャピタルの場合はイデラ グループ企業及びグループSPCと本投資法人及び本資産運用会社の双方に対し、同じ内容にて当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。

（注１）「第三者」とは、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合は同社及びグループSPC以外の第三者を意味し、イデラ キャピタルの場合は同社、イデラ グループ企業及びグループSPC以外の第三者をいいます。

（注２）三井物産アセットマネジメント・ホールディングスについては物流施設を、イデラ キャピタルにおいては居住施設を、それぞれ除きます。

（注３）三井物産アセットマネジメント・ホールディングスについては、特別目的会社が組成されていない場合には、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの子会社である本資産運用会社以外の一任運用業務を営む会社を含みます。

iii. 本投資法人との物件共有又は準共有

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、本資産運用会社からの要請があった場合、本投資法人が取得を予定する不動産等資産について、本投資法人との物件の共有（準共有を含み、本iii. において　以下「本物件共有」といいます。）による不動産等資産の共有持分（準共有持分を含みます。）の取得（三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合はグループSPC、イデラ キャピタルの場合はイデラ グループ企業又はグループSPCによる取得を含みます。）を真摯に検討するものとします。この場合において、本物件共有の手法及び内容については、本資産運用会社とスポンサーが個別物件毎に協議のうえ、定めるものとします。

iv.　ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人による不動産等資産の機動的な取得を目的として、スポンサーである三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルに対し、本投資法人への当該不動産等資産の譲渡を前提とした一時的な保有（なお、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合はグループSPC、イデラ キャピタルの場合はイデラ グループ企業又はグループSPCによる保有を含み、以下「ウェアハウジング」といいます。）を依頼することができるものとします。この場合、スポンサーである同社は、本資産運用会社から依頼を受けたウェアハウジング機能の提供について真摯に検討を行います。なお、ウェアハウジング機能を提供するための諸条件については、本資産運用会社とスポンサーが個別物件毎に協議のうえ、定めるものとします。

v.　再開発サポート・バリューアップサポートの提供

本投資法人が保有する不動産等資産（以下「再開発物件」といいます。）について、本資産運用会社が再開発の必要を認め、スポンサーである三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルに対し、再開発計画の検討及び提案を要請した場合、同社は、再開発物件について再開発計画を真摯に検討し、本投資法人の投資対象となる収益不動産の再開発を行うことを内容とする再開発計画案を提示するとのサポート（以下「再開発サポート」といいます。）（注）を自ら行い又はその関係会社（若しくはスポンサーである同社が適切と判断するその他の者）をして行わせるものとします。

この場合において、本資産運用会社が、スポンサーである同社（同社が指名した者を含みます。）の提示した再開発計画案について妥当と判断したときは、同社に対し、再開発物件に関する優先交渉権（優先的に売買又は開発業務受託の交渉を行う権利）を付与します。但し、本投資法人による再開発物件のスポンサーへの売却又は開発業務委託は、再開発された物件について、スポンサーが本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該不動産に関する優先交渉権（優先的に売買交渉を行う権利）を付与することを条件としてのみ、行われるものとします。優先交渉期間は、本資産運用会社とスポンサーが別途合意する期間とします。

なお、優先交渉期間内に本資産運用会社とスポンサーとの間で売却又は開発業務委託の条件が合意に達しなかった場合、本資産運用会社は、第三者との間で再開発物件の売却又は開発業務委託につき協議を開始することができます。

（注）スポンサーは、本資産運用会社の要請がある場合には、かかる再開発サポートのほか、リースアップやリノベーション、コンストラクション（建設）等に関するノウハウ提供サポート（以下「バリューアップサポート」といいます。）を自ら行い、又はその関係会社（若しくは同社が適切と判断するその他の者）をして行わせるものとします。

b.　本投資法人の成長（外部成長・内部成長）に寄与するスポンサー・サポート

i.　物件取得及び運用に関する業務支援等

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、本資産運用会社から要請があった場合、法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する業務（但し、投資運用業又は投資助言・代理業務に該当しうる業務を含みません。）に関し、受託条件等については本資産運用会社と協議し決定した上で、スポンサーである同社は、自ら又はその関係会社（若しくはスポンサーである同社が適切と判断するその他の者）を通じて、以下の業務受託を行い、又は行わせるものとします。但し、本資産運用会社は、資産の運用に係る権限の全部又は一部の付与は行いません。なお、スポンサー・サポート契約の規定は、本資産運用会社がスポンサーに対して不動産等資産の媒介を委託することを意味するものではありません。本資産運用会社がスポンサーに対して不動産等資産の売買の媒介を委託する場合には、両者間で別途当該媒介に係る契約を締結することが必要とされています。

・リサーチ関連業務（不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圏、競争環境に関する調査）
・物件取得及び運用に関する助言及び補助業務
・個別不動産に関する各種分析及びデュー・ディリジェンス補助等
・プロパティ・マネジメント業務

ii.　マーケット情報の提供

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、本資産運用会社が要請したときは随時、自ら又はその関係会社（若しくはスポンサーである同社が適切と判断するその他の者）を通じて、本資産運用会社に対し、不動産等資産の売買、開発に関するマーケット情報及び不動産等資産の賃貸マーケットに関する情報について、スポンサー又はその関係会社の保有する合理的に提供可能な情報を提供するものとします。

iii. 環境配慮技術及びノウハウの提供

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産のリニューアル工事や物件運営に関して、テナント満足度の向上や水道光熱費の節約等のため、本資産運用会社がスポンサーである同社に環境配慮技術及びノウハウの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、同社は、合理的に可能な限り、自ら又はその関係会社（若しくは同社が適切と判断するその他の者）を通じて、かかる環境配慮技術及びノウハウを提供し、又は提供せしめるものとします。この場合において、スポンサーは、自ら又はその関係会社（若しくは同社が適切と判断するその他の者）が環境配慮技術及びノウハウの提供に合意したときは、自らが運用を受託する場合における運用不動産に係る環境配慮技術及びノウハウの提供と同等以上の努力を怠らないものとします。

iv.　本投資法人の保有物件に係るリーシングサポートの検討

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産について、本資産運用会社がスポンサーである同社に実効的なリーシング戦略を策定する等のリーシングのサポートの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、同社は、自ら又はその関係会社（若しくは同社が適切と判断するその他の者）を通じて、当該物件へのリーシングのサポートの提供につき検討し、又は検討せしめるものとします。この場合において、スポンサーは、自ら又はその関係会社（若しくは同社が適切と判断するその他の者）がリーシングのサポートの提供に合意したときは、自らが運用を受託する場合における運用不動産に係るリーシングと同等以上の努力を怠らないものとします。

c.　本投資法人の出資に関するスポンサー・サポート（本投資法人へのセイムボート出資）（注）

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うものとします。また、スポンサーである同社が保有する本投資法人の投資口について、特段の事情がない限り、継続保有に努めるものとします。

（注）当該サポートは、スポンサーに法的義務を課すものでなく、スポンサーに対し何らの法的拘束力を持つものではありません。また、かかる合意は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第15条その他法令に抵触しない前提で合意されるものであること、及び、金融商品取引法第166条に基づくいわゆる投資口等に関するインサイダー取引規制（その後の改正による規制を含みます。）に抵触することのないよう留意しつつこれを行うことについて、スポンサー、本投資法人及び本資産運用会社の間で互いに確認しています。

d.　本資産運用会社の人材確保に寄与するスポンサー・サポート（人材の確保に関する協力）

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、本資産運用会社からの要請があった場合、法令に抵触しない範囲内において、自ら又はその関係会社（若しくはスポンサーが適切と判断するその他の者）をして、人材の確保（本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得、物件管理、財務、インベスターリレーション（IR）等のノウハウを有する人材の派遣（転籍・出向）を含みます。）に合理的な範囲で協力するものとします。

⑧　投資方針

（イ）ポートフォリオ構築方針

a.　立地

本投資法人は、人口の集積度が高い三大都市圏に所在する資産を主要な投資対象と位置付け、ポートフォリオの70％以上を投資します（注）。

（注）取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った結果、一時的に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。

b.　アセットタイプ

本投資法人は、コアアセット（オフィス・商業施設・ホテル・居住施設及び物流施設）及びグロースアセット（コアプラスアセット及びニュータイプアセット）に投資していく方針ですが、各アセットカテゴリーに分類されるアセットタイプは下記のとおりです。但し、各アセットタイプにおける組入比率は設けません。

<table>
<tr><th colspan="2">アセットカテゴリー</th><th>アセットタイプ</th><th>組入比率（注１）</th></tr>
<tr><td colspan="2">コアアセット</td><td>オフィス、商業施設、ホテル、居住施設、物流施設（安定的な賃貸収益が期待できるアセット）</td><td>80％以上</td></tr>
<tr><td rowspan="2">グロースアセット</td><td>コアプラスアセット</td><td>オフィス、商業施設、ホテル、居住施設、物流施設（運用期間中にアップサイドの追求に拠る収益性の増加を目指すアセット）</td><td rowspan="2">20％以下</td></tr>
<tr><td>ニュータイプアセット</td><td>ヘルスケア施設、病院、教育施設、インダストリアル不動産、インフラ施設、観光施設、森林</td></tr>
</table>

（注１）組入比率について、上場時（注２）はキャッシュ・フローの安定性が高く、取引量も確保されているオフィス・商業施設・ホテル等といったコアアセットの組入比率を100％とし、安定性重視の運用を図りました。一方、上場以降は、コアアセットに加えグロースアセットを抑制的に組み入れることで、安定性を重視しつつ、持続的な成長に繋がるポートフォリオの構築を目指しています。資産規模5,000億円超となった場合にもコアアセットの組入比率は原則80％以上とし、より安定性と成長性のバランスに配慮する方針です。

（注２）「上場時」とは、本投資口の東京証券取引所への新規上場の時点又は当該新規上場時に取得した物件の取得時点を指します。

（ロ）投資基準

本投資法人は、物件を取得するに際し、以下の投資基準により投資を行います。

a.　立地

日本全国を主な投資対象とします。但し、オフィス及び商業施設においては、三大都市圏を主な投資対象地域と位置付けます。

b.　取得価格

投資に際しては、鑑定評価額を参考に、本資産運用会社の評価額を基本として総合的に判断します。

利害関係者との取引においては、鑑定評価額を超えた価格（鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）での取得は行いません。

c.　耐震性

原則として、新耐震基準（昭和56年改正の建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に基づく耐震基準）に基づく施工又は補強工事等により、新耐震基準と同等以上の耐震性能を有すると判断される物件を取得します。

d.　環境・地質

建物内におけるアスベスト等の有害物質の取扱い・保管状況及び敷地内の土壌の状況・状態が大気汚染防止法や土壌汚染対策法等関連法令に適合している若しくはこれらへの対応策が十分に講じられていることを原則とします。但し、取得後是正が見込まれる場合には、取得することがあります。

e.　テナント

テナントの業種、規模、使用目的、賃料水準、賃貸借契約期間等について評価・分析することを原則とします。

f.　権利関係

所有権、賃借権、地上権等権利の態様を確認した上で、共有、区分所有、借地の場合は、物件の特性を総合的に勘案し、権利関係者の信用力・属性等に特段問題が無く、運営・管理や持分処分における制約事項・リスクが少ないことを原則とします。

g.　安定稼働不動産への投資

本投資法人は、安定したキャッシュ・フローを確保するため、原則として、安定してキャッシュ・フローを創出している不動産等に投資をするものとし、未稼働（開発中でキャッシュ・フローを創出しないもの）の不動産等は投資対象としません。但し、短期的に稼働率の低下した不動産等については、将来における稼働率の向上が早期に見込める場合や、スポンサー・サポートを伴う場合には、厳選して投資決定を行うことがあります。この場合には、より慎重な判断を行うものとします。

(ハ) デュー・ディリジェンス基準

本投資法人は、投資対象資産の投資適格性を判断するために、以下の項目を中心にデュー・ディリジェンスを行います。

調査項目		内容
経済的調査	テナント調査	1　テナントの信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） 2　テナントの賃料支払状況 3　テナントの契約形態、契約内容の検証 4　過去の稼働率、賃料推移
	マーケット調査	1　市場賃料の調査（物件の個別性を考慮し、必要に応じてマーケットレポートの取得を検討します。） 2　周辺の競合物件の状況 3　設定賃料の妥当性の検証
	収益性調査	1　キャッシュ・フロー・デュー・ディリジェンス（収入及び支出項目の検証）の実施 2　プロパティ・マネジメント業務委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 3　建物管理業務委託契約の形態と管理体制、管理水準、報酬の適正性 4　修繕履歴と修繕計画を踏まえた予想修繕費、設備等の更新費及び対象不動産そのものの流動性並びに不動産の生み出すキャッシュ・フローに影響を与える可能性のある項目の検証(エンジニアリングレポート（以下「ER」といいます。）や鑑定評価書における各種修繕・更新費用等の見積もりが如何なる根拠に基づいているかの確認を含みます。）
物理的調査	立地調査	1　対象物件及び周辺状況の現地確認 2　鉄道等の公共交通機関の利便性
	建物調査	1　ERにおける意匠、主要構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等の確認 2　外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 3　設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 4　ERにおける長期修繕計画の検証 5　建築基準法・都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令の遵守状況等 6　耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか。） 7　地震PML値（予想最大損失率の検証） 8　管理細則等の有無及びその内容、管理会社の質と信用力 9　定期点検等の実施状況
	環境調査	1　アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 2　土壌汚染調査レポートにおける状況等（調査結果が客観的な根拠により担保されているかの確認を含みます。）
法的調査	権利関係調査	1　土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容検討 2　信託契約、その他第三者との契約の内容
	法令上の制限	1　遵法性、既存不適格の有無 2　建築関係法規、地区計画等の条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	契約関係	賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の調査
	境界調査	1　境界確定の状況、越境物の有無とその状況 2　実測面積の確定状況の確認 3　境界紛争の有無
その他	ERの作成及び鑑定評価を依頼する際に、作成業者及び鑑定業者に対して必要な情報等を提供していることの確認。また、情報等の提供状況の管理の適正性の確認	
	鑑定評価を受領する際に、上記の情報等の反映状況についての検証及びERの考え方を考慮・反映されたものであるかの確認（反映していない事項については、その理由及び根拠を確認します。）	

なお、デュー・ディリジェンスにおける調査項目のうち、以下の項目については、専門性、客観性及び透明性の確保の観点から、第三者である外部の専門家に調査を委託します。

・鑑定評価（価格調査）
・建物調査
・地震PML調査
・環境調査
・商業施設の商圏及びテナント財務調査（注）

（注）商業施設の商圏及びテナント財務調査については、本資産運用会社が必要と認めるときに調査を委託します。

上記のほか、本資産運用会社は、建物の施工の適正性基準不適合の不存在についても、必要に応じ外部専門家へ委託し、確認を得た上で投資判断を行います。

（ニ）フォワード・コミットメントに関する方針

本投資法人は、不動産等の取得にあたって、先日付での売買契約であって、契約締結日から１ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約（以下「フォワード・コミットメント」といいます。）を締結することがあります。フォワード・コミットメントを行う場合には、以下の点に留意することとします。

・契約不履行に係る解約違約金に関して、当該違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響等（東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）
・売買契約締結から物件引渡しまでの期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクの可能性、決済資金の調達方法等
・フォワード・コミットメントを行った物件は決済までの間はオフバランスであるが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは投資法人に帰属することに鑑み、保有物件の継続鑑定等と併せて、当該物件の継続鑑定評価等の結果（当該物件が未竣工建造物である場合の価格調査の結果を含みます。）を公表すること

⑨　ポートフォリオ運営・管理方針

（イ）テナント管理・リーシング方針

テナントに対するリーシングに当たっては、マーケット動向を調査・把握し、運用資産毎にその不動産特性を勘案しながら適正な賃貸条件の設定を行うとともに、PM会社を最大限活用し、優良テナントの選定に努めます。また、テナント構成に関しては、個別物件はもとより、ポートフォリオ全体に対する影響も勘案した上でリーシング活動を行うものとします。

テナントとの賃貸借契約の締結に際しては、本資産運用会社がその社内規程に従い反社会的勢力との関係を確認し、契約締結の可否を判断するとともに、当該テナントの業種、事業継続年数、資本関係、当該業界の動向及び信用力（必要に応じて信用調査会社による信用調査評価レポートを取得）を分析し、賃料水準、賃貸借契約形態、契約期間及び再契約の可能性等を総合的に判断するものとします。商業施設及びホテルについては、必要に応じマーケットレポートの取得を検討します。また、居住目的の個人が賃借人となる場合は、賃料負担力、勤務先、勤続年数等を含めて、総合的に判断するものとします。また、賃料保証会社の採用も検討します。

既存テナントは、運用資産の保有者である本投資法人にとって重要な顧客であるため、PM会社を通じて定期的に連絡を取るとともに、コミュニケーションを十分に図り、良好なリレーションを構築することに努め、テナントの動向、増減床ニーズ、不満や解約ニーズ等を早期に把握し、適切かつ迅速な対応を講じるものとします。

特にポートフォリオ全体の賃貸収益への影響度の大きい主要テナントについては、同時期の退去により、一時的に空室率が高くなるリスクを軽減するため、契約期間の長期化、解約予告期間の長期化及び契約期間満了日の分散を検討の上、空室リスクがポートフォリオ全体に与える影響を可能な限り抑えるべく対処するものとします。

（ロ）PM会社及びBM会社の選定・管理方針

a.　選定の基準及び手続

本投資法人は、保有資産の運営・管理等の外部委託に関してPM会社及びビル・マネジメント会社（以下「BM会社」といいます。）の選定に際しては、本資産運用会社の社内規程である「外部・委託評価基準」に従うものとします。本資産運用会社は、同規程に従い、一定の要件を満たす業者をリストに登録し、その中から最適な委託業者を選定することを原則とします。物件取得時の既存のPM会社及びBM会社についても（必要に応じて、他の権利者等の関係者と協議の上）、業務内容の妥当性を調査し、入替えを検討します。但し、当該資産の適正な運営の継続性を考慮し、取得時におけるPM会社、BM会社との業務委託契約を一定期間継続することがあります。

また、運用資産の権利形態により、他の権利者（共有者等）との合意形成が必要である資産については、合意形成が可能な範囲内で同規程に従った運営を行うものとします。

b.　PM会社の監理・監督

各PM会社は、予算管理、テナント誘致、テナント管理、賃貸借契約の交渉、クレーム処理及び修繕維持等の業務を行います。本資産運用会社は、長年の運営経験で培ったPM業務全般に対する監理・監督ノウハウを活用し、年に１回のPM会社に対するモニタリング・評価を実施し、必要に応じて改善を指導する等の、PM会社の監理・監督を行うものとします。

c.　BM会社の監理・監督

各BM会社は、清掃、建物設備の維持・管理等の業務を行います。BM会社が、不動産の価値の維持・向上やテナント満足度の向上のため重要な役割を担うことに鑑み、本資産運用会社は、長年の運営経験で培ったBM業務全般に対する監理・監督ノウハウを活用し、年に１回のBM会社に対するモニタリング・評価を実施し、必要に応じて改善を指導する等の、BM会社の監理・監督を行うものとします。

（ハ）修繕・資本的支出に関する方針

中長期にわたり、運用資産の市場競争力及びテナント満足度の維持・向上を図るため、運用資産毎に年度運用計画の一部としての修繕計画及び資本的支出計画をPM会社と協議の上、策定し、必要な修繕・資本的支出を行います。

修繕計画及び資本的支出計画の策定は、競合物件との差別化、テナント満足度の向上に向けた政策上の観点のみならず、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して行うものとします。

（ニ）付保方針

a.　損害保険等

火災等の災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、運用資産の特性に応じた適切な損害保険（火災保険、施設賠償保険、利益保険等）を、原則として保険代理店を通じて保険会社を選定した上で付保するものとします。

b.　地震に関する保険

我が国における地震による災害の影響度の甚大性とその発生の可能性に鑑み、ポートフォリオ全体に与える影響及び保険の実効性を考慮し、ポートフォリオPML値（注）が15%超となる場合は、PML値が15%超の個別の不動産の当該超過部分について、火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保することを検討します。

（注）「PML値」とは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。また、「ポートフォリオPML値」とは、ポートフォリオ全体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値をいいます。以下同じです。

（ホ）管理運営方針の策定及び管理

本資産運用会社は、運用ガイドラインに基づき、本投資法人の個々の運用資産及びポートフォリオ全体についての運用計画を策定し、計画的な運営・管理を実施します。なお、運用計画の策定に当たっては、原則としてPM会社の協力を得て運用資産毎の詳細を検討します。

運用計画は、ポートフォリオ全体の収支予算、運用資産毎の収支予算、運用管理計画、リーシング計画、修繕計画及び資本的支出計画を含むものとします。

運用計画は、原則として本投資法人の決算期毎に見直し、必要に応じて変更します。また、それ以外の場合でも必要に応じて、その都度変更することとします。

⑩　売却方針

本投資法人は、中長期にわたって運用資産を保有し、安定収益を確保することを基本方針としており、運用資産の短期的な売却は原則として行わないものとします。但し、不動産マーケットの見通し等を勘案し、最適なポートフォリオ維持のため必要と判断する場合には、運用資産の売却を検討することがあります。

運用資産の売却にあたっては、不動産鑑定評価等の第三者意見を参考としつつ、主に以下の観点から総合的に判断します。

・不動産マーケットの見通し
・収益の見通し
・劣化又は陳腐化への対応状況
・ポートフォリオの構成
・周辺の開発予測

⑪　財務戦略

本投資法人は、安定的な財務運営を行うために、以下の基本方針を定めています。

（イ）エクイティ・ファイナンス

本投資法人は、資産の取得、工事金の支払い、敷金・保証金の返済、本投資法人の運営に係る費用の支払い又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等を目的として、投資口の追加発行を行います。投資口の追加発行は、長期的かつ安定的な成長を目指し、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期並びに三井物産グループ及びイデラ キャピタルのウェアハウジング機能の活用の可能性、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間並びに経済市況等を総合的に勘案し機動的に行います。

（ロ）デット・ファイナンス

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本（ロ）において同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。具体的には長期比率、固定比率、返済期限の分散、調達方法（借入金・投資法人債）、コミットメントラインの設定等を検討します。

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします。

原則として無担保無保証での資金調達を行うものの、資金の借入れ及び投資法人債の発行において、運用資産を担保として提供することができます。

本投資法人は、メガバンクグループを中心とする複数の金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を築くことを図ります。更に、借入金の長期固定化と返済期限の分散を図り、安定的かつ健全な財務運営を行います。

（ハ）有利子負債比率（LTV）

本投資法人は、メガバンクグループを中心としたレンダーフォーメーション（融資団構成）の構築と、適切にLTVをコントロールすることで、健全かつ安定的な財務運営を目指します。本投資法人の資産総額のうち、有利子負債総額の占める割合は、原則として60％を上限とします。但し、新規投資や資産評価の変動等により一時的にかかる水準を超えることがあります。

（ニ）キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、保有するポートフォリオにおける資金ニーズを常に的確にモニタリングし、効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを行うものとします。

なお、本投資法人は、テナントから預託された敷金・保証金の一部についても、必要に応じ、運用資金の一部に活用することがあります。また、諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払い、元利金の弁済、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、敷金等の返還、又は不動産関連資産の新規購入等）に対し、機動的に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、適切と考えられる金額を現預金として保有するものとします。

⑫　情報開示方針

（イ）基本方針

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報を、情報の透明性及び分かりやすさに配慮し、正確かつ迅速に開示します。

（ロ）開示方針

投信法及び金融商品取引法等の法令、諸規則及び東京証券取引所、投信協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。また、投資主に対して重要かつ有用な情報をできる限り開示するよう努めます。

（ハ）利害関係者との取引に関する情報開示の方針

本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との一定の取引については、透明性確保の観点から、適用ある法令、規則及び当該利害関係者取引規程等に従って、適切な方法により速やかに開示するものとします。

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

（イ）本投資法人は、規約第28条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

a.　不動産

b.　次に掲げる各資産（以下総称して「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を総称して「不動産等」といいます。）

i.　不動産の賃借権

ii.　地上権

iii.　不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

iv.　不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

v.　不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行う上記a.又はb.i.からiv.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいう。以下同じです。）

vi.　信託財産を主として上記v.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

c.　裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）（以下「不動産対応証券」と総称します。）

i.　優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）

ii.　投資信託の受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

iii.　投資法人の投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

iv.　特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるものをいいます。）

v.　匿名組合出資持分証券（金融商品取引法に定める匿名組合出資持分をいいます。）

（ロ）本投資法人は、前記（イ）に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

a.　その他の特定資産（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）

i.　預金

ii.　コールローン

iii.　国債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

iv.　地方債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

v.　特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

vi.　資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

vii.　社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

viii.　譲渡性預金証書

ix.　貸付信託の受益証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

x.　コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

xi.　金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）

xii.　株券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

xiii.　信託財産を主として上記i.からxii.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

xiv.　有価証券（投信法に定めるものをいい、前記（イ）b.若しくはc.又は本a.に定めるものを除きます。以下同じです。）

b.　デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

c.　再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。以下同じです。）

d.　公共施設等運営権（投信法施行令に定めるものをいいます。）

（ハ）本投資法人は、上記のほか、不動産等又は不動産対応証券（以下、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称します。）への投資に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができます。

a. 商標法（昭和39年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
b. 著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
c. 動産（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）に定めるものをいいます。）（但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
d. 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
e. 特定出資（資産流動化法に定めるものをいいます。）
f. 民法上の組合の出資持分（但し、有価証券に該当するものを除きます。）
g. 各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益
h. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
i. 地役権
j. 不動産関連資産への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

（ニ）本投資法人は、上記のほか、投資法人の組織運営に伴い保有するその他の権利を取得することができます。

（ホ）金融商品取引法第２条第２項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして前記（イ）から（ニ）までを適用します。

② 投資基準及びエリア別、アセットタイプ別等による投資割合
前記「（１）投資方針／⑧　投資方針」をご参照ください。

（３）【分配方針】

①　分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとするほか、金銭の分配にあたっては、投信協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従うものとします（規約第36条第１項）。

（イ）本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に準拠して決算期ごとに計算される利益（投信法第136条第１項に規定する利益をいいます。以下本「①　分配方針」において同じです。）の金額をいいます。

（ロ）分配金額は、租税特別措置法第67条の15第１項に定める投資法人の課税の特例に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

（ハ）分配金に充当せず留保した利益及び決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

②　利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、前記「①　分配方針／（ロ）」で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます（規約第36条第２項）。

③　分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第３項）。

④　分配金請求権の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第36条第４項）。

（４）【投資制限】

①　規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第31条）は、次のとおりです。

（イ）金銭債権（投信法施行令に定めるものをいいます。）及び有価証券（投信法に定めるものをいい、不動産同等物、不動産対応証券及び規約第30条第２項第(1)号に該当するものを除きます。）は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

（ロ）デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

②　金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

（イ）資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

a．自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

b．運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第２号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第３号）。

d．投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第４号）。

e．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の３）。

ⅰ.金融商品取引法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

ⅱ.金融商品取引法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法施行令」といいます。）で定めるものに限ります。）

ⅲ.金融商品取引法第２条第２項第７号に掲げる権利（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）

f．その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の２第７号、同法第44条の３第１項第３号、業府令第130条）。

ⅰ.資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

ⅱ.資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第２号）。

ⅲ.第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号、金融商品取引法第44条の３第１項第３号）。

ⅳ.他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（業府令第130条第１項第４号）。

ⅴ.有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。

ⅵ.第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。

ⅶ.その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（ロ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第１項、投信法施行規則第221条）。但し、登録投資法人が、特定資産が所在する国の法令の規定又は慣行その他やむを得ない理由により不動産の取得、譲渡、貸借又は管理の委託のうちいずれかの取引を自ら行うことができない場合に、専ら国外特定資産の取得を行うことを目的とする法人の株式については、100分の50を超える議決権の保有が認められます（投信法第194条第２項）。

（ハ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項、規約第５条第２項）。

ａ．投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得する場合

ｂ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

ｃ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

ｄ．その他投信法施行規則で定める場合

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第１項、第２項）。

a．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合

b．その他投信法施行規則で定める場合

なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第４項）。

③　その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）借入れ及び投資法人債

a．本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第37条第１項）。

b．上記a．の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第37条第２項）。

c．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつその合計額が１兆円を超えないものとします（規約第37条第３項）。

（ハ）集中投資

集中投資について法令上の制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（１）投資方針／⑧　投資方針」をご参照ください。

（ニ）他のファンドへの投資

他のファンド（投資口及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

３【投資リスク】

以下において、本投資口及び本投資法人の発行する投資法人債（以下、本「３　投資リスク」において「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口及び本投資法人債への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがあります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

（１）リスク要因

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

①　投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
- （イ）換金性・流動性に関するリスク
- （ロ）市場価格変動に関するリスク
- （ハ）金銭の分配に関するリスク
- （ニ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク
- （ホ）投資法人債の償還・利払いに関するリスク

②　投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
- （イ）投資法人の組織運営に関するリスク
- （ロ）投資法人の制度に関するリスク
- （ハ）スポンサーグループ等への依存、利益相反に関するリスク
- （ニ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
- （イ）不動産から得られる賃料収入に関するリスク
- （ロ）不動産の瑕疵に関するリスク
- （ハ）PM会社に関するリスク
- （ニ）費用に関するリスク
- （ホ）専門家報告書等に関するリスク
- （ヘ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
- （ト）不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク
- （チ）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク
- （リ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク
- （ヌ）共有物件に関するリスク
- （ル）区分所有建物に関するリスク
- （ヲ）借地権等に関するリスク
- （ワ）底地物件に関するリスク
- （カ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
- （ヨ）不動産の所有者責任に関するリスク
- （タ）転貸に係るリスク
- （レ）マスターリースに関するリスク
- （ソ）将来における法令等の改正に関するリスク
- （ツ）テナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク
- （ネ）売主の倒産等の影響に関するリスク
- （ナ）開発物件に関するリスク
- （ラ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- （ム）フォワード・コミットメント等に関するリスク
- （ウ）敷金・保証金の利用に関するリスク
- （ヰ）地球温暖化対策に係るリスク
- （ノ）ホテルに関するリスク

（オ）ニュータイプアセットに対する投資の特性及びテナント（オペレーター）に関するリスク
（ク）不動産の売却に伴う責任に関するリスク
（ヤ）譲渡予定資産の譲渡を実行することができないリスク
④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
（イ）信託受益者として負うリスク
（ロ）信託受益権の流動性に関するリスク
（ハ）信託受託者に関するリスク
（ニ）信託受益権の準共有等に関するリスク
⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク
⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
⑦　減損会計の適用に関するリスク
⑧　税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク
⑨　その他
（イ）取得予定資産を組み入れることができないリスク
（ロ）本投資法人の資金調達（金利環境）等に関するリスク
（ハ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
（ニ）投資主優待制度に関するリスク
（ホ）本投資法人の合併に向けた一連の取組みに関するリスク

①　投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
（イ）換金性・流動性に関するリスク
本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、本投資口の換金・投資回収には、上場する金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する等の必要があります。また、投資家の希望する時期や条件で取引できる保証も、常に買主が存在するとの保証もなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。さらに、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金の手段はありません。
これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口の譲渡ができなくなる場合があります。また、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。そのため、希望する時期や価格で売却することができず、その償還期限前に換金することが困難となる可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

（ロ）市場価格変動に関するリスク
本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口に関する売買高、他の金融商品との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。
また、本投資法人は、不動産等資産を主な投資対象としており、本投資口の市場価格は、不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることがあります。
加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行又は新投資口予約権の無償割当てにより行われる場合には、本投資口１口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあります。
これらの事象により、またそれ以外の状況のため、市場での本投資口の需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。
また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

（ハ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人はその分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、本投資法人による分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されません。特に、想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合のほか、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じた場合などには、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

（ニ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会において議決権を行使し、規約の変更は役員の選任等の重要事項の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して投信法で定められた権利の行使を行うことができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認を得る必要はなく、また、投資主総会は決算期毎に招集されるものではありません。また、投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

（ホ）投資法人債の償還・利払いに関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じたりするおそれがあります。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第２条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人制度固有のリスクが存在します。

（イ）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

a. 役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されないおそれは完全には否定できません。また、本資産運用会社の主要な役職員の多くは、スポンサーからの出向者です。

b. 投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば財務制限、第三者に対する担保提供の制限、担保提供義務、付保義務、現金等の留保義務その他本投資法人の業務に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限等により、本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす結果、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。加えて、これらの約束や制限等に違反した場合には、追加の担保提供や費用負担等を求められ、又は当該借入れにかかる借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失する等の可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の発行は、金利実勢、本投資法人の財務状況、経済環境のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れの返済資金及び投資法人債の償還資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

本投資法人は、本書の日付現在、一定の金融機関から資金の借入れを行っており、借入れに係る契約において、当初の借入れ時における担保及び保証の提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の一定の数値を維持すること等の財務制限条項等が規定されています。なお、本書の日付現在において、当該財務制限条項等に違反する事実又は違反するおそれがある事実は生じていません。

借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「⑧　税制に関するリスク／（イ）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建て替え等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建て替え等ができないおそれがあります。また、本投資法人の保有不動産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、前述したものをはじめとする様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。また、投資法人債の発行及び条件は、信用格付業者からの格付けや市場環境の影響を受けるおそれがあり、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。

c．投資法人が登録を取り消され又は倒産するリスク

本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資口の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散し、清算手続きに入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配に与ることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。また、本投資法人債の債権者が損害を受ける可能性があります。本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられる保証はありません。

また、本投資法人は、一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有する状態となる可能性があります。本投資法人は現行法上の倒産手続として破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続に服します。投資法人につき、これらの倒産手続を回避するための特別の制度や保証はありません。

（ロ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a．業務委託に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の営業行為を行うことができず、使用人を雇用することはできません。また、本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。したがって、本投資法人の業務執行全般は、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の能力や信用性に依存することになります。加えて、金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録が必要であり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、本投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が今後も維持されるとは限らず、当該業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により本投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、その結果、投資家が損害を受ける可能性があります。

また、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになります。また、これらの者との委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要とする時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、業務を委託できないときには、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあるほか、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b. 資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社にその資産の運用に関する業務を委託しなければならないとされており、本投資法人は、その資産の運用成果につき、その資産の運用を委託する本資産運用会社の業務遂行能力に依存することになります。本資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

i. 資産運用会社の運用能力に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録が必要であり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。本投資法人は2015年12月４日に設立され、本資産運用会社が本投資法人よりその資産運用業務の委託を受けていますが、運用実績が豊富とはいえません。

本資産運用会社による本投資法人の資産の運用は、投信法、金融商品取引法及び東京証券取引所が定める上場規則の適用を受けることとなり、これらの規制の上で、期待どおりの運用を行い、収益を上げることができる保証はありません。なお、本投資法人のスポンサーの過去の業績ないし運用実績や、本投資法人が取得を予定する資産の過去の収益状況は、本投資法人の将来の業績や運用実績を予測させ又はこれを何ら保証するものではありません。

ii. 資産運用会社の行為に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、本資産運用会社のスポンサー等の利害関係人等と本投資法人との間で取引等を行うに際して、本資産運用会社が、かかる行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、本投資法人に損害が発生する可能性があります。なお、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行うことは法令上禁止されているものではありません。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

iii. 資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインにおいて、投資対象資産に関する取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく適宜見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま運用ガイドラインが変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後その変更を行わないとは限りません。このような、本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更によって、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります。

(ハ) スポンサーグループ等への依存、利益相反に関するリスク

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、それぞれ本投資法人の主要な投資主及び本資産運用会社の株式を各50%保有する株主であるだけではなく、本投資法人に対して自ら又は各スポンサーのグループ会社を通じてスポンサー・サポートを提供する会社です。また、三井物産グループ及びイデラ キャピタルは、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。

したがって、本投資法人が、三井物産グループ並びにイデラ キャピタル及びイデラ グループ企業（そのいずれか又は双方のスポンサー）との間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又はスポンサー・サポート業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。また、三井物産グループ並びにイデラ キャピタル及びイデラ グループ企業につき、その業績が悪化した場合や、それらの市場での信頼や評価が風評等により損なわれた場合、それらの株主の経営戦略の変更があった場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

スポンサーは、スポンサー自ら（イデラ キャピタルにおいては、イデラ グループ企業を含みます。）又はグループSPC（三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルが出資し若しくは同社（三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合は、その子会社）がアセットマネジメント業務を受託しているいわゆる特別目的会社（Limited Partnership、投資事業有限責任組合などの法人格のないエンティティを含みますが、投資法人は含みません。）をいいます。以下同じです。）は、スポンサ

ー・サポート契約に従って、対象不動産の売却を検討することとなった場合、及び本資産運用会社から要請があった場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、一定の場合を除き、当該不動産等に係る情報を遅滞なく提供するものとされており、また、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、同社（三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合はグループSPCを含み、イデラ キャピタルの場合は、イデラ グループ企業及びグループSPCを含みます。）は、一定の条件のもと、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合はグループSPC、イデラ キャピタルの場合は、イデラ グループ企業及びグループSPC、本投資法人及び本資産運用会社の双方に対し、同じ内容にて速やかにかかる情報を通知するよう努めるものとされていますが、必ずしも本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

前記に加え、スポンサー・サポート契約の有効期間は、2016年11月11日又は当該スポンサー・サポート契約の当事者が別途書面において合意するその他の日から３年間とされ、自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合、スポンサーからのスポンサー・サポートが受けられなくなるおそれがあります。

さらに、三井物産グループ並びにイデラ キャピタル及びその株主は、自ら又はその運用するファンドを通じた不動産投資活動やプロパティ・マネジメント業務等を行うなど、様々な形で本投資法人の運用資産と競合する不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と三井物産グループ並びにイデラ キャピタル及びその株主が、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。その他、本投資法人は、資産運用活動全般を通じて、三井物産グループ及びイデラ グループ企業を含む利害関係者との間で事業及び取引機会（グループSPCとの物件の共有又は準共有の機会を含みます。）を提供される可能性又はそれを提供する可能性があります。これらの場合、利害関係者が、本投資法人の投資家の利益に反する行為を行わないよう、本投資法人は、投資家の利益を害することがないよう適切と考えられる体制を整備しています。しかし、これらの体制が有効に機能しないことがあった場合には、本投資法人の投資家の利益に反する取引が行われ、投資家に損害が発生する可能性があります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「（２）リスクに対する管理体制」をご参照ください。

本投資法人は、本資産運用会社の株主である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルより、両社の間で株主間契約が締結されていること、当該株主間契約において、両社のいずれかが当該株主間契約の各条項のいずれかに重大な点で違反し、是正がなされず、本資産運用会社の事業の正常な継続が見込めなくなった場合、両社及びその役員（イデラ キャピタルについては、その親会社である復星国際有限公司（Fosun International Limited）及びその役員並びに親会社グループ企業である復星地産控股有限公司（Fosun Property Holdings Limited）及びその役員を含みます。）のいずれかが反社会的勢力の排除や汚職、贈賄の防止に係る条項等に違反した場合、本投資法人の運営に重大な悪影響を及ぼすと客観的・合理的に判断する事象が両社のいずれかに発生した場合など一定の事由が生じた場合には、他方の当事者は、その選択により、一定の事由が発生した当事者（以下「発生当事者」といいます。）の保有する本資産運用会社の株式及び本投資口の全部を買い取ることができるとの規定があることについて、書面により通知を受けています。したがって、仮に三井物産アセットマネジメント・ホールディングス又はイデラ キャピタルのいずれか一方に一定の事由が発生した場合、発生当事者は、他方当事者の権利行使によって、本資産運用会社の株式及び本投資口の全部を他方当事者へ売却することとなり、その結果、発生当事者はスポンサーではなくなることがあります。その場合、本投資法人、本資産運用会社及び発生当事者との間のスポンサー・サポート契約は解除され、発生当事者によるスポンサーとしてのサポートは期待できないこととなる可能性があり、また、発生当事者から出向した役職員は出向元である発生当事者に戻る可能性があります。本資産運用会社は、上記の事象が生じた場合においても、本投資法人の運営に支障をきたすことのないよう対応することに努めますが、本資産運用会社が講じる対応により本投資法人の運営に支障をきたさない保証はなく、本投資法人の運営に重大な悪影響を受けるおそれがあります。

（ニ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の投資口は、金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けることとなります。また、本投資法人及び本資産運用会社は内部規程を設け、その役職員及びその親族がかかる取引を行うことを制限しています。しかしながら、こうした法規制や内部態勢にもかかわらず、本投資法人の役員若しくは本資産運用会社の役職員その他の内部者が本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつ本投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、また、これらの者が、本投資法人に係る未公表の重要事実を第三者に伝達し又はその売買等を推奨しないとの保証はありません。これらの場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等を招き、本投資法人の投資主が不利益を受けるおそれがあります。

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、国内の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主要投資対象としており、これらの原資産となる不動産等については、以下のリスクがあります。

（イ）不動産から得られる賃料収入に関するリスク

本投資法人の主な収益は、本投資法人が直接（又は信託を通じて間接的に）保有する不動産等の賃料収入に依存しています。不動産等の賃料収入は以下を含む様々なリスクにより影響を受けることがあります。

a. 不動産等の稼働・解約等に関するリスク

賃借人が一定期間前の通知により契約を解約できる賃貸借契約上の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了する場合があります。また、賃貸借契約の期間が終了しても別段の意思表示がない限り自動的に更新されることが定めている場合でも、賃貸借契約期間が満了する際、常に賃貸借契約が更新されるとの保証はありません。これらの場合、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。

また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。その他、契約上、賃料の増額改定の規定が設けられている場合でも、契約通りの増額改定がなされる保証もありません。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等が悪影響を受ける結果、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 不動産等の賃借人の信用力及び賃料不払いに関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合や賃借人について倒産手続が開始された場合、賃貸借契約に基づく賃料支払いが滞る可能性があるほか、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。特に、賃料収入のうち一の賃借人からの賃料収入の割合が高い場合、賃料収入に与える影響が大きくなります。

c. 賃借人による賃料減額のリスク

賃貸人は、不動産等の賃借人が支払うべき賃料につき、賃料相場の下落その他の様々な事情により賃料減額に応じることを余儀なくされることがあります。したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はなく、また、建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約で賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては借地借家法（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条により賃料減額請求を行うことができます。当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまでテナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払いを請求することができますが、その間に賃貸人が実際に支払いを受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年１割の利息を付して賃借人に返還しなければなりません。

これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。しかし、借室の供給が多く、賃料の上昇が多く望めないような状況では賃借人がこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求める傾向があるほか、逆に一般的に賃料水準が上昇したときにも賃貸人は賃料の増額を求められません。

d. テナント集中に関するリスク

本投資法人の保有する不動産等のうち一又は複数が少数のテナントに賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等の収益が急激に悪化することがあります。

また、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するには時間がかかることがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その誘致期間と条件次第では、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。

本投資法人の保有資産には、一つのテナントに対し一棟全体を賃貸しているものが含まれていますが、既存テナントが退去した場合、その立地及び構造から代替テナントとなりうる者が少ないために、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

e. 変動賃料に関するリスク

賃貸借契約において、固定賃料以外に、不動産等のテナントの収益等に応じた変動賃料の支払いを伴う場合には、不動産等のテナントの収益等の減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、変動賃料の支払いを伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得る上、テナントが売上等をより低位に計上し、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性も否定できません。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ロ）不動産の瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等のほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明したりする可能性があります。これらの欠陥や瑕疵等により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、不動産については、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありえるほか、免震装置、制震装置その他の建築資材の強度・機能等の不具合や基準不適合である場合がないとの保証はありません。本投資法人が取得した不動産に、これらの問題が存在する場合、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

本資産運用会社が不動産等の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産等について専門業者からエンジニアリングレポートを取得するとともに、原則として当該不動産等の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得しています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はありませんし、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。なお、本投資法人は、不動産等の売主が表明及び保証を行わない場合や、不動産等の売主が瑕疵担保責任を負わない場合にも、当該不動産等を取得する可能性があります。

その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該不動産等を取得する可能性もあります。このような不動産等を処分する場合、事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

本投資法人は不動産等を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有権者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。

また、売主が表明及び保証を行った場合や、売主が瑕疵担保責任を負担した場合であっても、売主に対して、表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の責任額や負担期間が限定されていたり、売主がSPC（特別目的会社）である等売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人及び信託会社は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条第２項、第77条の２第２項）、投資法人又は信託会社が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を完全に排除することができません（同法第40

条）。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

（ハ）PM会社に関するリスク

一般に、建物の保守管理を含めた不動産等の管理業務全般の成否は、PM会社の能力・経験・ノウハウを含めたその業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該PM会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのPM会社における人的・財産的基盤が今後も維持されるとの保証はありません。本投資法人は、直接保有する不動産に関して本投資法人が委託したPM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除すること、また、不動産を信託する信託の受益権を保有する場合には原資産である不動産に関して信託受託者が委託したPM会社につき、受益者としての指図権を行使し信託受託者を通じて同様に解除することはできますが、PM会社が交代する場合、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、当該不動産等の管理状況が悪化するおそれがあります。

（ニ）費用に関するリスク

不動産の運用に関する費用は、インフレーションなどの経済状況、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコスト、租税公課、その他の理由により、増加する可能性があります。

（ホ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定、調査等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建物環境リスク評価書及び土壌汚染リスク評価書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

エンジニアリングレポート、地震リスク評価報告書等についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません（不動産の欠陥・瑕疵に関するリスクについては、前記「（ロ）不動産の瑕疵に関するリスク」をご参照ください。）。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されているものではありません。また、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

その他、不動産に関しては様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、すべての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。たとえば、国土交通省住宅局建築指導課は、2013年７月22日、「指定確認検査機関等の処分について」との文書を公表し、国土交通大臣の指定確認検査機関が、確認審査において過失により法令に適合しない建物の確認済証を交付した事例で行政処分を科しています。本資産運用会社は、外部の資格を有する専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行いますが、その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人は重大な悪影響を受けるおそれがあります。

（ヘ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

本投資法人は、物件の取得や売却に際し、様々な情報を得て投資判断を行いますが、その際、第三者である専門家によるマーケットレポートでの分析を得て投資判断の材料とする場合があります。しかしながら、マーケットレポートは、第三者によるマーケット分析を示したもので、個々の調査会社の分析に基づく意見ないし判断であり、また、一定の前提に基づく、当該分析の時点での評価ないし意見に留まります。したがって、そのレポートの内容が、本来存在する客観的な判断や正確な情報であるとの保証はなく、かつ、将来の想定が現実の結果と一致しないこともあります。加えて、同じ物件の調査分析でも、調査分析を行う会社や専門家の相違により、あるいは分析方法や調査の方法と時期の相違により、マーケットレポートでの分析の結果が異なる可能性があります。

（ト）不動産の毀損・滅失・劣化等に関するリスク

火災、地震、液状化、津波、火山活動、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下併せて「災害等」といいます。）により不動産が劣化毀損若しくは滅失し、又は上下水道管、電線、ガス管等のインフラ施設や鉄道、公共道路等が不全となる等の周辺環境の悪化等の間接被害を受け、投資対象不動産の価値又は収益が影響を受ける可能性があるほか、その復旧、復興に多大な費用と期間を要することがあります。このような場合には、劣化、毀損又は滅失した個所の修復又は建て替え等のために一定期間建物の不稼働を余儀なくされ、又は建て替え若しくは修繕が困難であること等により、賃料収入が減少し若しくは得られなくなり、又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払いがほかの何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが事実上困難である可能性があります。

加えて、広範囲に被害をもたらす大地震・大津波をはじめとする災害が起った場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に災害等の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、取得を予定する資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物件については、地震又は地震を原因とする火災・津波・液状化等の災害により損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保した場合でも、対人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあり、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性もあります。

（チ）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク

不動産は、それを譲渡する場合、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査する（デュー・ディリジェンス）こともあります。デュー・ディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

また、国内外の投資家等による不動産に対する積極的な投資活動による物件取得競争が激化するなど市場環境の動向や、投資採算の観点から、希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオの実現や、物件の取得による外部成長を達成できない可能性があります。

さらに、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

（リ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建て替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致させる必要があり、そのため費用等追加的な負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、不動産等を含む地域が現時点又は将来において、道路等の都市計画の対象となる場合には、建築制限が付されたり、敷地面積が減少したりする可能性があります。

（ヌ）共有物件に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産等の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産等の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産等が分割される可能性があり、その場合の分割の方法によっては、本投資法人が金銭による価格賠償しか受けられな

い可能性があります。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、この合意の効力は最大５年であり、合意の有効期間が満了したり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、本投資法人の不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の本投資法人の不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有者と共同して不動産等を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。また、共有物に係る賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人がテナントに対して債務を負担する可能性があります。

さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわりなく不動産等の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

（ル）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。本投資法人が保有する不動産等が区分所有物件である場合には、管理規約が定められていない場合を除き、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条）、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。

区分所有法上、各区分所有者は管理規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任ずることとされ、これに反して他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（敷地利用権とは、区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するため、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されます。敷地権（敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されている権利をいいます。）の登記がなされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があり、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になり、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。）に対して効力を生じる（区分所有法第８条、第54条）合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言い切れません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

さらに本投資法人の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

（ヲ）借地権等に関するリスク

本投資法人は、敷地利用権（土地の賃借権、転借権等）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物共に所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、敷地利用権は、永久に存続するものではなく、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、又は普通借地権の場合は期限の到来時に借地権設定者側が更新を拒絶しかつ借地権設定者側に更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払いを要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を差し入れた場合において、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。あるいは、敷地利用権の契約更新時に敷地の所有者へ更新料の支払いを余儀なくされることがあります。

上記に加えて、建築基準法に基づく制度により、敷地利用権として隣接地等の余剰容積が移転されている場合があり（以下「空中権」といいます。）、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

なお、本投資法人の保有資産については原資産の土地の一部又は全部が借地となっているものがあります。

（ワ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第４条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払いが滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資家に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資家に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資家に損害を与える可能性があります。

（カ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

本投資法人が取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋設されている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の除去及び拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第７条）。このような場合に本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もっとも、本投資法人は、かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請求できる可能性がありますが、仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や保管・撤去費用等が必要となり、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

なお、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、不動産等の所有者は損害を賠償する義務を負う可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

さらに、原子力発電所の事故等により、不動産等又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該不動産等の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該不動産等の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ヨ）不動産の所有者責任に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うため、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります（民法第717条）。

本投資法人は、その運用資産に関して原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない若しくは支払いが遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

（タ）転貸に係るリスク

a. 転借人に係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産等につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産等に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

b. 敷金等の返還義務に係るリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

（レ）マスターリースに関するリスク

本投資法人は、賃貸する不動産をマスターリース会社に賃貸し、マスターリース会社が転貸人としてテナントに転貸する場合があります。本投資法人がマスターリース契約を締結する場合、テナント（マスターリースの場合、「テナント」とは実際の利用者（転借人）を指します。以下同じとします。）は基本的にマスターリース会社の口座に賃料を入金することになりますが、このような場合、マスターリース会社の財務状態が悪化した結果、マスターリース会社がテナントから受領した賃料について、本投資法人への支払いが滞る可能性があります。

また、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、テナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、テナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ソ）将来における法令等の改正に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、不動産等の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法等の行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産等に関する権利が制限される可能性があります。さらに、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例

等の、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、追加的な費用負担が発生したり、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課されたりする可能性があります。

（ツ）テナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

テナントによる不動産等の利用状況により、当該不動産等の法令等への適合性に問題が生じ、又は当該不動産等の資産価値や、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、テナントの属性によっては、運用資産である不動産等のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、PM会社を通じてテナントの不動産等の利用状況の調査を行っていますが、個々のテナントの利用状況を完全に監督できる保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあり、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ネ）売主の倒産等の影響に関するリスク

一般に、不動産等を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産等の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人等により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産等を売却した場合、当該不動産等の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、売買取引を担保付融資取引であると法的に評価し、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人ないし財団）に属すると解される可能性があります。特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

（ナ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、投資方針上、未稼働の不動産等を取得対象としていません。但し、本投資法人は、将来的に安定稼働が確保されることが期待される等（建物未完成の物件の場合には、当該建物が図面どおりに竣工されることを含みます。）を取得の条件として、未稼働の不動産等の取得に関する売買契約を締結することがあります。

しかしながら、未稼働の段階で売買契約を締結する場合には、災害や工事における事故等、地中障害物、埋蔵文化財若しくは土壌汚染等の発見、工事請負業者の倒産若しくは工事請負契約の不履行又は行政上の許認可手続の遅延等様々な事由により、開発・再生が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。また、リーシングの進捗が再生計画の想定値に達しない可能性や開発・再生コストが当初の予想を大幅に上回る可能性があります。これらの場合には、開発・再生物件からの収益等が本投資法人の予想を下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等の全部若しくは一部が収受できないおそれがあるほか、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ラ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で適時開示により公表される場合もありえます。

実際に物件取得を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、物件の特性、売主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。物件取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できず、その結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

（ム）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等の取得にあたって、先日付での売買契約であって、契約締結日から１ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約（以下「フォワード・コミットメント等」といいます。）を締結することがあります。フォワード・コミットメント等は、契約締

結から決済までに一定の期間があることから、その間の経済環境の変化等により本投資法人が決済のための資金調達ができない等の理由により、不動産等を取得できない可能性があります。また、本投資法人側の理由により物件の取得を中止した場合には、違約金や損害賠償義務等を負担する可能性もあります。これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ウ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産等のテナントが賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、テナントとの交渉等により、本投資法人の想定よりもテナントからの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は賃貸借契約の中途解約により、預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（エ）地球温暖化対策に係るリスク

現在及び将来において、法令や条約等により、地球温暖化対策として、一定の不動産等の所有者や利用者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあり、またその規制が今後さらに強化される可能性があります。これらの規制の結果、テナントの事業が制約され又は費用等の負担が増す可能性があるほか、本投資法人の保有する建物の改修や施設拡充を実施したり、排出権や再エネクレジットを取得する等の負担につながるおそれもあります。これらの場合、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。

（ノ）ホテルに関するリスク

a. ホテルの賃借人等が行うホテル営業に関するリスク

本投資法人が投資対象としているホテルについては、賃貸料収入をホテルの営業収益に依拠しており、賃貸料の支払いの安定性、特に変動賃料部分については、運用資産からのホテルの営業収益に大きく左右されます。

ホテル事業は、主として宿泊売上げに依存しており、不定期顧客との随意かつ一時契約による営業がその大部分を占めます。そのため、ホテルの収益を正確に予測することは容易でなく、大きな変動の可能性もあります。特に、ホテルの収益に関しては、上記の要因等により、過去における収益状況と将来の収益状況が異なる可能性が比較的高いといえます。さらに、本投資法人の収益及び運用不動産の価値等は、以下のようなホテル事業固有の要因により、大きく悪影響を受ける可能性があります。

まず、一般的にホテル事業は労働集約的・資本集約的な事業であることから、固定費負担が重く損益分岐点が高いため、売上げ上昇時の収益性の向上が見込みやすい反面、売上減の場合の利益が落ち込むリスクが比較的高いといえます。また、海外旅行を含む、観光地間の競争や、同地域内におけるホテル間の競争は激しく、新規に開業するホテルとの競争を含め、ホテル業界は競争による影響を強く受けます。その他、ホテル業界は、全世界、各国、各地域の経済、景気、市場動向といった一般景気変動の影響を強く受けるほか、ビジネス顧客の動向、立地周辺の観光施設やイベントの状況等にも左右される観光客の動向の影響を強く受けます。また、消費者の消費性向を含むライフスタイルの変化や、消費者の嗜好性の変化による影響を受ける可能性があります。さらに、運用資産であるホテルが国際観光ホテル整備法（昭和24年法律第279号、その後の改正を含みます。）に定める登録を受けている場合、当該ホテルの所有者は税制上の優遇措置を受けることがありますが、その登録が取消し又は抹消された場合には、当該優遇措置を受けることができず、本投資法人の収益等が悪影響を受けることがあります。

戦争やテロなどの不安定な社会情勢を含むカントリーリスク、地震や風水害など不測の自然災害、ＳＡＲＳ（重症急性呼吸器症候群）やＭＥＲＳ（中東呼吸器症候群）などの伝染病・疫病の国内外における流行のほか、航空会社、空港施設、鉄道会社等のストライキといった交通機関のトラブルや、交通運賃の上昇、天候不順などの外的要因により、ホテル業界は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。

b. テナントの集中に関するリスク

本投資法人はその保有するホテルの用に供される不動産を１棟全体として１つの賃借人に賃貸することが多くなります。

一般的に、シングルテナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別のホテルの賃借人向けの特別仕様の物件が多いことや、代替となるホテルの賃借人となりうる者が限定されていることから、代替となるホテルの賃借人が入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少すること、あるいは代替となるホテルの賃借人確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

c. 季節的要因により本投資法人の収益等が変動するリスク

宿泊特化型ホテルの場合、周辺のイベント（カンファレンス等）の有無や夏期・冬期休暇シーズンなど、季節によりホテルの収益が変動します。観光地に位置するホテルの収益は、一般的に夏休みや年末年始といった観光、休暇シーズンに大きくなります。このような季節的要因により、本投資法人の収益等営業期間ごとの収益に大幅な変動が生じる可能性があります。

d. 施設及び設備等の維持に関するリスク

ホテルでは、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、ＦＦ＆Ｅと呼ばれる家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がホテルの競争力維持のために不可欠となります。また、ホテルにはグレードとイメージがあり、これを維持するために相応の資本的支出が求められる場合があります。

施設及び設備の運営維持費、並びにその更新投資の負担がホテルの売上等に比べ過大な場合、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があり、また、施設及び設備の更新投資がホテルの売上若しくは収益の増加につながらず、期待どおりの効果が得られない場合があります。また、ホテルの賃借人及びホテル運営支援会社が運営維持費や更新投資を負担する場合であっても、当該ホテルの賃借人及びホテル運営支援会社がグレード等維持のために必要な施設維持運営費を負担しない場合、ホテルの価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

e. フランチャイズやブランドライセンシング契約に関するリスク

ホテルの賃借人はホテル事業に関するフランチャイズ契約やブランドライセンシング契約を締結することがありますが、これらの契約においては、一定のオペレーティングスタンダードや他の基準・条件の遵守が要求されることが一般的であり、これらの基準・条件が満たされない場合には、当該契約を解除され、ホテルの収益が悪影響を受ける可能性があります。また、使用しているブランドのイメージが一般的に低下するようなことが起こった場合、業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、何らかの理由により、こういった契約が終了し、ブランド名の使用が不可能となった場合、当該ホテルのブランド価値が低下することにより、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

f. 周辺施設への依存に関するリスク

近隣に大きい集客能力を有する施設が存在するホテルの場合、ホテルの集客力も当該施設の集客力に大きく依存している場合が多く、当該施設の移転、閉鎖や営業停止あるいは集客力の低下によりホテルの営業収入が減少し、その結果変動賃料部分が減少し、又は物件価値が減少する可能性があり、本投資法人に影響を与える可能性があります。

g. ホテルの賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、ホテルの賃借人等による建物への変更工事、内装の変更、賃借人等による設備（看板等）の設置、その他のホテルの賃借人等による建物の使用方法により、建物の状況が建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。この場合、マスコミ等により、当該建物がかかる状態にあることが公表され、風評リスクにさらされる可能性もあります。本投資法人は、かかる事態が生じないようホテル賃借等に要請、指示等をしていく所存ですが、ホテルの賃借人等が所有する資産が関連する場合、本投資法人は当該資産についての管理処分権限を持たないため、上記要請、指示等が必ず遵守されるとの保証はありません。また、本投資法人が建物の所有者であるが故に違反を是正するための費用や事故により発生した損害の負担を余儀なくされる可能性も否定できません。

さらに、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のホテルの賃借人等の属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（オ）ニュータイプアセットに対する投資の特性及びテナント（オペレーター）に関するリスク

a. オペレーターに関するリスク

本投資法人が投資する可能性があるニュータイプアセットのうちヘルスケア施設、病院、インダストリアル不動産、インフラ施設等は、テナントがオペレーターとして一定のサービスを提供することが想定されています。これらオペレーショナルアセットについては、かかる観点より、各種の業法規制や、事業遂行のノウハウ、さらにはオペレーターとしての事業継続性の観点からの財務体質等といった各種の見地で本投資法人はその投資判断を行うこととなり、その結果、本投資法人の投資適格となりうるテナント候補は、一定の範囲に限られますし、投資判断後においてオペレーターが交替することを余儀なくされる場合にも、代替オペレーター候補は限定されることとなります。したがって、テナントによる運営管理が適切に行われなかった場合又はテナントに一定の交代事由が生じた場合であっても、機動的にテナント交代が

できず、結果的に、当該物件及び本投資法人のレピュテーションを損ない、ひいては、本投資法人の収益及び市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。

他方で、ニュータイプアセットのうちオペレーショナルアセットは原則としてテナントと長期の賃貸借契約の締結が想定されるため、退去する可能性は比較的低いと考えられますが、万一退去した場合には、賃貸面積の広さや、テナント向けの個別仕様の物件が多いこと及び代替テナントとなりうる者が限定されていることから、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該オペレーショナルアセットの稼働率が大きく低下すること、あるいは代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなること等賃貸借契約の条件が不利となることがあり、本投資法人の収益及び当該物件の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、その投資判断を行うにあたり、バックアップオペレーターを選任するかを決定する際、バックアップオペレーターの財務基盤、実績、業容、社内態勢等を検討し、その結果、バックアップオペレーターを選任する保証はありません。しかしながら、バックアップオペレーターを選任しなかった結果、後に当該オペレーターの業務運営に支障が生じた場合に、機動的にテナント交代ができず、そのため、本投資法人の収益等は、悪影響を受ける可能性があります。

b. 物件の汎用性に関するリスク等

ニュータイプアセットは、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による用途制限等の点で、テナント又はオペレーターのニーズに応じて、その業務特性を反映した建物の構造や設備を有することが一般的です。そのため、将来テナントやオペレーターが退去した際には、その建物を、オフィスや住居等の用途に容易に転用が可能でないことが一般的です。その際、ニュータイプアセットの用途の変更には、多額の費用が掛かり又は転用自体が困難な場合があり、また、用途が限定されているため購入先が限られて想定した価格で売却できない可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

c. 制度改正に関するリスク

ニュータイプアセットについては、オペレーターの事業の運営に関連した固有の法令等の規制が存在し、法令、ガイドラインの改正や制度改正等がオペレーターの運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. ニュータイプアセットの範囲に関するリスク

本書の日付現在、ヘルスケア施設、病院、教育施設、インダストリアル不動産、インフラ施設、観光施設、森林をニュータイプアセットと位置付けていますが、今後マーケット及び社会環境の変化とともに、ニュータイプアセットの具体的範囲は変化することがあり、本書の日付現在、ニュータイプアセットと位置付けられている物件が本投資法人のポートフォリオに組み入れられない可能性や、ニュータイプアセットと位置付けられていない物件が本投資法人のポートフォリオに組み入れられる可能性があります。また、関係法令等の制約により、本投資法人による特定のニュータイプアセットへの投資が、不可能又は困難となる可能性があります。

（ク）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用資産を売却した場合に、運用資産に物的又は法的な瑕疵がある場合、法令の規定に従い瑕疵担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を負うリスクを排除できない場合があります。

また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償を余儀なくされる可能性があり、その場合、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります。本投資法人についても、そのような場合に予想外の債務又は義務等を負い、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ヤ）譲渡予定資産の譲渡を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた譲渡実行の前提条件が成就しない場合等においては、有価証券届出書、有価証券報告書等において開示した譲渡予定資産の譲渡を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、譲渡のための努力を行う予定ですが、同様の条件で他の譲渡先に譲渡することができない場合には、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、2007年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号、その後の改正を含みます。以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第２条）。

（イ）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが、他方で、旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第２項）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があり、一旦不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、本投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。新信託法の下では、旧信託法第36条第２項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第５項、第54条第４項）、その場合には同様に本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ロ）信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ハ）信託受託者に関するリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

（ニ）信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第１項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払いや支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払い又は償還を受けることができない可能性があります。

⑤ 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

⑥ 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資

証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（後記「⑧　税制に関するリスク／（イ）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、したがって売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（ナ）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

⑦　減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号平成15年10月31日）が、2005年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第１期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

今後の不動産市場の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑧　税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に関する課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90％超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90％超であること）
国内50％超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50％超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配

当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90％超の配当（又は配当可能額の90％超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c. 借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第29条第４項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑨ その他

（イ）取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の運用のみを目的としているものではなく、ポートフォリオの質の向上、ひいては投資主価値の最大化に資するため、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めており、また、必要に応じ、資産取得の検討や関係者との協議を行っています。したがって、今後、本投資法人の行う資産の運用において、本投資法人が本書の日付現在保有する資産以外の資産の取得を行うことがあり得ます。しかしながら、契約締結後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、当該

取得予定の資産を購入することができず、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、本投資法人が信託受益権として取得予定の資産の一部については、本投資法人による取得に先立ち信託が設定される場合があり、しかし、何らかの理由により、取得予定の資産が信託されないこともありえます。このような場合、停止条件付信託受益権譲渡契約の停止条件が成就しないとされるため、本投資法人が当該取得予定の資産を取得することができず、その結果、投資主又は投資法人債権者は損害を被る可能性があります。

（ロ）本投資法人の資金調達（金利環境）等に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、一定の金融機関から借入れを行っています。また、今後も取得予定の資産の取得資金に充当する等の目的のため、一定の金融機関から借入れを行うことが考えられますが、個別の貸付については、与信審査等の内部手続を経るため、本投資法人が希望する額及び条件による貸出しの実行がなされる保証はありません。本投資法人が取得予定の資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定の資産を購入することが遅れることで、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定の資産を購入した後においても、本投資法人の資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、本投資法人は、金利変動の影響を軽減するため、変動金利と固定金利のスワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組みを行う予定です。しかし、これらの取組みによっても金利変動の影響を軽減できない場合があり、その場合には、本投資法人の財務状況に悪影響が及ぶ可能性があります。

（ハ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得を予定する資産については、売主その他の関係者から当該資産の過去の収支状況に係る情報を入手することがあります。しかし、これらは、本投資法人の会計方針に沿った会計監査等の手続を経たものではなく、現所有者等から提供を受けた参考としての情報にすぎません。特に契約形態が大きく異なる場合、比較可能性の低い情報となることがあります。また、当該情報は不完全であるおそれがあるほか、その正確性も担保されていない情報です。したがって、本投資法人が、取得を予定する資産を取得した後に、適用ある会計原則に従ってそれらの収支を作成し監査済み財務諸表を作成した場合、当該監査済みの収支は上記情報に基づく収支とは大幅に異なるおそれがあります。

（ニ）投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等を踏まえたテナントとの合意を前提に、投資主優待制度を導入しています。したがって、これらの前提条件に変更がある場合、投資主の同意なく、また事前の予告なしに、本投資主優待制度の内容等が変更され、又は実施が停止される場合があります。

（ホ）本投資法人の合併に向けた一連の取組みに関するリスク

本投資法人は、さくら総合リートとの間で、2019年７月19日付で合併に関する基本合意書を締結し、本投資法人を吸収合併存続法人とするさくら総合リートとの合併に係る基本的事項につき合意しました。本基本合意書において合意された本合併の日程は以下のとおりです。

＜本合併の日程＞

	投資法人みらい	さくら総合リート
投資主総会基準日公告日	2019年７月10日	2019年６月29日
投資主総会基準日	2019年７月25日	2019年６月30日
合併契約承認役員会	2019年８月６日までの日	
合併契約締結日		
投資主総会開催日	未定（両投資法人が別途合意する日）	2019年８月30日
上場廃止日	－	2019年10月30日（予定）
合併効力発生日	2019年11月１日（予定）	
合併登記日	2019年11月（予定）	

しかし、本合併には、さくら総合リートの投資主総会（2019年８月30日開催予定）での承認を含む、各種の条件を満たすことが必要であり、本書の日付現在、それら条件の全ては充足されておらず、また充足されるとの保証もありません。本合併の効力発生日において上記の条件が充足されない場合その他理由の如何を問わず本合併が実行されない場合や本合併が当初の想定どおり進展しない場合、本投資口の市場価格が下落する等の影響が生じる可能性や本投資法人の収益等に期待された効果が発生せず、さらには収益等への悪影響を及ぼす可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、本合併が実施された場合であっても、本合併により期待された経営上のコスト効率の向上、収益性及び分配金の拡大、時価総額と流動性の向上、安定性の向上等のシナジー効果が得られる保証はありません。さらに、本合併に伴い実施されるさくら総合リートの資産及び負債の時価評価により、想定された利益（負ののれん発生益を含みます。）が得られない可能性があり、またさくら総合リートの投資主による投資口買取請求権の行使等によって本投資法人の財務状況等に悪影響が生じ、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（２）リスクに対する管理体制

本投資法人は、前記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組みは、以下のとおりです。

① 投資法人について

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。役員会は３ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされます。

そして、本投資法人は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本投資法人の役員は、本投資法人の発行する投資口、新投資口予約権証券及び投資法人債について、一定の場合を除き売買等を行ってはならないものとされ、本投資法人の役員でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

② 資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、コンプライアンスを実現させるための具体的な実施計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従ってコンプライアンスの実現に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

そして、本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事するすべての者（以下「役職員等」といいます。）によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の発行する投資口、新投資口予約権証券及び投資法人債について、一定の場合を除き売買等を行ってはならないものとされ、本資産運用会社の役職員等でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資家に損失が生じるおそれがあります。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資口は投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型です（規約第５条第１項）。
投資口の買戻しの制度はありません。

（３）【管理報酬等】

① 役員報酬

（イ）執行役員報酬

執行役員の報酬は、１人当たり月額50万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条第１号）。本書の日付現在、本投資法人は、執行役員を無報酬とする旨を役員会の決議により決定しています。

（ロ）監督役員報酬

監督役員の報酬は、１人当たり月額50万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条第２号）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第19条）。

② 一般事務受託者への支払手数料

（イ）投資主名簿等管理事務

a. 本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、下記＜委託事務手数料表＞に記載された金額を上限として本投資法人と投資主名簿等管理人との間で別途合意した手数料を支払います。但し、下記＜委託事務手数料表＞に定めのないものについては、本投資法人が当該事務を指定する際、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、決定します。

b. 上記a.の手数料については、投資主名簿等管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までに、投資主名簿等管理人の指定する銀行口座に振り込む方法により、これを投資主名簿等管理人に支払います。

c. 上記a.の手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、随時これを変更することができます。

＜委託事務手数料表＞

Ⅰ．経常事務手数料

項　目	手数料率	対象事務の内容
基本手数料	(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。但し、上記に関わらず、最低料金を月額210,000円とする。 1 ～ 5,000名　86円 5,001 ～ 10,000名　73円 10,001 ～ 30,000名　63円 30,001 ～ 50,000名　54円 50,001 ～100,000名　47円 100,001名以上　40円 (2) 除籍投資主 １名につき　50円	・投資主名簿等の管理 ・経常業務に伴う月報等諸報告 ・期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定を除く）における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成 ・除籍投資主データの整理
分配金事務手　数　料	(1) 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。但し、最低料金を１回につき350,000円とする。 1 ～ 5,000名　120円 5,001 ～ 10,000名　105円 10,001 ～ 30,000名　90円 30,001 ～ 50,000名　80円 50,001 ～100,000名　60円 100,001名以上　50円 (2) 指定振込払いの取扱　１件につき　150円 (3) 分配金計算書作成　１件につき　15円 (4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成　１回につき　15,000円 配当割納付代行　１回につき　10,000円	・分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成 ・分配金領収証の作成 ・印紙税の納付手続 ・分配金支払調書の作成 ・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 ・分配金計算書の作成 ・配当割納付申告書の作成 ・配当割納付データの作成及び納付資金の受入、付け替え
未払分配金支払手数料	(1) 分配金領収証　１枚につき　450円 (2) 月末現在の未払分配金領収証 １枚につき　３円	・取扱期間経過後の分配金の支払 ・未払分配金の管理
諸届・調査・証明手数料	(1) 諸　届　１件につき　300円 (2) 調　査　１件につき　1,200円 (3) 証　明　１件につき　600円 (4) 投資口異動証明　１件につき　1,200円 (5) 個別投資主通知　１件につき　300円 (6) 情報提供請求　１件につき　300円 (7) 個人番号等登録　１件につき　300円	・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・税務調査等についての調査、回答 ・諸証明書の発行 ・投資口異動証明書の発行 ・個別投資主通知の受理及び報告 ・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 ・株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録
諸通知発送手　数　料	(1) 封入発送料 封入物２種まで　１通につき　25円 １種増すごとに5円加算 (2) 封入発送料（手封入の場合） 封入物２種まで　１通につき　40円 １種増すごとに15円加算 (3) 葉書発送料　１通につき　10円 (4) シール葉書発送料　１通につき　20円 (5) 宛名印字料　１通につき　15円 (6) 照　合　料　１件につき　10円 (7) ラベル貼付料　１通につき　10円	・招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 ・葉書、シール葉書の発送 ・諸通知等発送のための宛名印字 ・２種以上の封入物についての照合 ・宛名ラベルの送付物への貼付
還付郵便物整理手数料	１通につき　200円	・投資主総会関係書類、分配金その他還付郵便物の整理、保管、再送

項　目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 １枚につき　15円 (2) 議決権行使集計料 a. 乙が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状) １枚につき　70円 電子行使１回につき　35円 但し、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とする。 議決権不統一行使集計料 １件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき　70円加算 b. 甲が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状) １枚につき　35円 電子行使１回につき　35円 但し、最低料金を投資主総会1回につき30,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助等 １名につき　10,000円 (4) 議決権行使電子化基本料 １回につき　200,000円 (5) 議決権行使コード付与料 (パソコン端末での行使) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とする。 1 ～ 5,000名　35円 5,001 ～ 10,000名　33円 10,001 ～ 30,000名　29円 30,001 ～ 50,000名　25円 50,001 ～100,000名　20円 100,001名以上　13円 (6) 議決権行使コード付与料 (携帯電話端末での行使を追加する場合) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とする。 1 ～ 5,000名　15円 5,001 ～ 10,000名　13円 10,001 ～ 30,000名　12円 30,001 ～ 50,000名　10円 50,001 ～100,000名　８円 100,001名以上　６円 (7) 招集通知電子化基本料 月　額　16,000円 (8) メールアドレス登録・変更料 １件につき　150円 (9) 招集メール等送信料 対象投資主１名につき　40円 (10) 議決権行使ログデータ保存料 １回につき　30,000円 (11) 議決権行使書イメージデータ保存料 １回につき　70,000円	・議決権行使書用紙の作成 ・議決権行使書の集計 ・電子行使の集計 ・議決権不統一行使の集計 ・投資主提案等の競合議案の集計 ・投資主総会受付事務補助等 ・議決権電子行使投資主の管理 ・議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成 ・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・招集通知電子化投資主の管理 ・メールアドレス届出受理(変更含む) ・電子行使した議決権行使ログに関するCD-ROMの作成 ・議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
投資主一覧表 作成手数料	該当投資主１名につき　20円 但し、最低料金を1回につき5,000円とする。	・各種投資主一覧表の作成

項　目	手数料率	対象事務の内容
CD-ROM 作成手数料	(1) 投資主情報分析機能付CD-ROM作成料 全投資主１名につき　15円 該当投資主１名につき　20円 但し、最低料金を１回につき30,000円とする。 (2) 投資主総会集計機能付CD-ROM作成料 該当投資主１名につき　５円 但し、最低料金を１回につき30,000円とする。 (3) CD-ROM複写料 １枚につき　10,000円	・投資主情報分析機能付CD-ROMの作成 ・投資主総会集計機能付CD-ROMの作成
投資主管理 コード設定 手数料	(1) 投資主番号指定での設定 １件につき　100円 (2) 投資主番号指定なしでの設定 １件につき　200円	・所有者詳細区分の設定(役員を除く)
未払分配金 受領促進 手数料	対象投資主１名につき　200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送

Ⅱ．振替制度関連事務手数料

項　目	手数料率	対象事務の内容
新規住所 氏名データ 処理手数料	対象投資主１名につき　100円	・新規投資主に係る住所・氏名データの作成、投資主名簿への更新
総投資主通知 データ処理 手　数　料	対象　１件につき　150円	・総投資主通知データの受領、検証、投資主名簿への更新
個人番号等 データ処理 手　数　料	個人番号等データ処理１件につき　300円	・個人番号等の振替機関への請求 ・個人番号等の振替機関からの受領 ・個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・行政機関等に対する個人番号等の提供

Ⅲ．新投資口予約権関連事務手数料

項　目	手数料率	対象事務の内容
新投資口予約権 原簿管理 手数料	発行された新投資口予約権毎の月末現在の新投資口予約権者数 １名につき　100円 但し、最低料金を月額10,000円とする。	・新投資口予約権原簿の管理
新投資口予約権 原簿調査 証明手数料	調査・証明 １件につき　600円	・新投資口予約権原簿の記載事項に関する各種調査、各種証明書の発行
新投資口予約権 行使受付 手数料	(1) 新投資口予約権行使受付料 新投資口予約権行使請求の払込金額に1,000分の１を乗じた金額。但し、ストックオプションに関しては、その行使請求払込額に1,000分の２を乗じた金額。 (2) 行使事務料 行使請求１件につき　800円	・行使請求書類の受付、審査 ・新規記録通知データの作成、通知 ・行使状況の報告

（ロ）機関運営に関する一般事務

a．機関運営に関する一般事務に係る報酬（以下「一般事務報酬（機関運営）」といいます。）の計算期間は、５月又は11月の各１日から、その直後に到来する４月又は10月の各末日までとします。

b．各計算期間の一般事務報酬（機関運営）は、300万円を上限として当事者間で別途合意した金額とします。

c．本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬（機関運営）を、各計算期間の終了日の翌月末日までに機関運営事務受託者の指定する銀行口座へ振込み又は口座振替の方法により支払います。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

d．経済情勢の変動等により一般事務報酬（機関運営）の金額が不適当となったときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬（機関運営）の金額を変更することができます。

e．本投資法人は、本（ロ）に定める一般事務報酬（機関運営）に係る消費税及び地方消費税（以下、本（ロ）において「消費税等」といいます。）を別途負担し、機関運営事務受託者に対する当該報酬支払の際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

（ハ）計算、会計事務、納税に関するに関する一般事務

a．計算、会計、納税に関する一般事務受託者である税理士法人平成会計社への委託業務にかかる報酬（以下「一般事務報酬（会計等）」といいます。）の月額は、下記の物件連動報酬体系の算式により計算された額（消費税及び地方消費税は別途。）とします。本投資法人は、計算、会計、納税にかかる一般事務受託者である税理士法人平成会計社に対して、当月分を当月末日（末日が銀行休業日の場合には、前銀行営業日とします。）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

物件連動報酬体系
一般業務報酬（会計等）の月額 ＝
年間固定報酬金額 × 1/12＋ 変動報酬月額単価 × 月末時点保有数
ここで、年間固定報酬金額は金20,000,000円を、変動報酬月額単価は金200,000円を、それぞれ上限とし、また、月末時点保有数は、本投資法人が前月末時点で所有し、一般事務受託者が委託業務を行う不動産（本投資法人が所有する信託受益権に係る信託財産である不動産を含みます。）の保有数（以下、本（ハ）において「保有数」といいます。）で、一般事務報酬の月額の算定基礎となる保有数と定義し、年間固定報酬金額及び変動報酬月額単価の具体的な額及び数値は別途、本投資法人及び一般事務受託者が書面により合意して定めるものとします。

b．前記ａ．において１ヶ月に満たない月に係る一般事務報酬（会計等）は、１ヶ月分とみなして算出し、日割り計算は行わないものとします。

c．新規に物件を取得した場合（本（ハ）において、区分所有権などの部分的な取得等を含みます。）には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、１物件当たり金2,000,000円を上限とする、別途本投資法人及び一般事務受託者の協議の上、書面により合意した額を、本投資法人は一般事務受託者に対して、作業完了時の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

d．税務調査の立会等によりその他法律上必要と認められる書類・資料等の作成に関する業務が発生した場合における一般事務報酬（会計等）は、本投資法人及び一般事務受託者の協議の上書面により合意します。

e．経済情勢の変動等により一般事務報酬（会計等）の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬（会計等）の金額を変更することができます。

（ニ）投資法人債に関するに関する一般事務

本投資法人は、第１回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に対して、本投資法人債の発行代理人事務、支払代理人事務その他契約に定める事務（買入消却に係る事務を除きます。）の委託に関する手数料として、1,000万円を上限として本投資法人と第１回無担保投資法人債に関する一般事務受託者

が別途合意する金額を本投資法人債の払込金から控除することにより、本投資法人債の払込期日に支払いました。また、本投資法人は、第１回無担保投資法人債に関する買入消却事務の委託に関する手数料として、消却金額の10,000分の0.075の金額を第１回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に支払うものとします。本投資法人は、元利金支払手数料支払基金として、元金支払の場合は支払元金金額の10,000分の0.075、利金支払の場合は元金金額の10,000分の0.075を、第１回無担保投資法人債に関する一般事務受託者に交付するものとします。なお、手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担します。

③　本資産運用会社への支払報酬

（イ）本投資法人は本資産運用会社に対して、本資産運用会社が行う委託業務に対する報酬として、下記a.からe.までの委託業務報酬を下記f.に定める時期にて支払うものとします。なお、本投資法人は、本資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとします。

a. 運用報酬Ⅰ

各営業期間について、本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、0.5%（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各営業期間の実日数に基づき１年を365日として日割計算によるものとし、１円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅰとします。

b. 運用報酬Ⅱ

各営業期間について、「本投資法人の当該営業期間の決算期における運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額（以下で定義されます。）を当該決算期末における発行済投資口の総数で除した金額（以下「運用報酬Ⅱ控除前１口当たり分配金」といいます。）」に、償却後NOI（以下で定義されます。）と、0.001%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅱとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

運用報酬Ⅱ＝運用報酬Ⅱ控除前１口当たり分配金 × 償却後NOI × 0.001%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率（１円未満を切り捨てます。）

「運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額」とは、日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益（運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅱに係る控除対象外消費税等控除前並びに負ののれん発生益控除後）に本投資法人に前営業期間における次期繰越損失があるときはその金額を填補した後の金額をいうものとします。
また、「償却後NOI」とは、当該営業期間に係る本投資法人の不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（固定資産除却損を除きますが、減価償却費を含みます。）を控除した金額をいうものとします。
なお、本投資法人が自己投資口を取得し、当該営業期間の決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合、「運用報酬Ⅱ控除前１口当たり分配金」の算定においては、保有する自己投資口の数を当該営業期間の決算期末における発行済投資口の総数から除いた口数を「当該決算期末における発行済み投資口の総数」とみなすものとします。

当該営業期間において、以下に規定する事由の効力が発生し、発行済投資口の総数が増加又は減少した場合には、当該事由ごとに以下に規定する方法により、運用報酬Ⅱの金額を調整します。

ⅰ.　投資口の分割又は併合

(A)　１：Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅱの金額は、上記計算式による運用報酬Ⅱの算出値のX倍とします（１円未満を切り捨てます。）。

(B)　Y：１の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅱの金額は、上記計算式による運用報酬Ⅱの算出値のY分の１倍とします（１円未満を切り捨てます。）。

ⅱ.　投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行

当該営業期間において、新投資口予約権の行使により新投資口の発行がなされた場合、増加した投資口の口数から、みなし時価発行口数（かかる新投資口の発行により増加した投資口の口数に新投資口予約権の行使時の１口当たり払込金額を１口当たりの時価で除した割合を乗じた口数をいいま

す。以下同じです。）を除いた口数が増加したものとみなします。この場合、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅱの金額は、上記計算式による運用報酬Ⅱの算出値に、当該営業期間の決算期の発行済投資口数から当該営業期間に生じたみなし時価発行口数の総数を控除した値を当該営業期間の直前の決算期における発行済投資口数で除した割合を乗じた金額とします（１円未満を切り捨てます。）。

c．取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、取得報酬として、その取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資による場合は出資金を意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。）に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

d．譲渡報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合、譲渡報酬として、その譲渡代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額を意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。）に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

e．合併報酬

本資産運用会社が、本投資法人の新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含みます。以下同じです。）（以下、本（イ）において「合併」と総称します。）の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該相手方が保有する不動産関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

f．報酬の支払時期

ⅰ．運用報酬Ⅰ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅰを、当該営業期間に係る決算日後、３ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

ⅱ．運用報酬Ⅱ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅱを、当該営業期間に係る決算日後、３ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

ⅲ．取得報酬

本投資法人は、取得報酬を、不動産関連資産の取得日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

ⅳ．譲渡報酬

本投資法人は、譲渡報酬を、不動産関連資産の譲渡の日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

ⅴ．合併報酬

本投資法人（新設合併の場合は新設合併設立法人とし、本投資法人が吸収合併消滅法人である吸収合併の場合は吸収合併存続法人とします。）は、合併報酬を、合併の効力発生日の属する月の月末から３ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

（ロ）資産運用報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払に係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

④　資産保管会社への業務手数料

（イ）本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、下表＜業務手数料の計算方法＞に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、下表＜業務手数料の計算方法＞に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、書面で合意するところに従い、決定するものとします。

（ロ）資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎（毎年11月１日から翌年４月末日まで及び５月１日から10月末日までを意味します。以下同じです。）に、前記（イ）に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、当該計算期間の末日の属する月の翌月末日までに、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに、資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

（ハ）前記（イ）の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、書面で合意したところに従い、これを変更することができます。

＜業務手数料の計算方法＞

ある暦月（本＜業務手数料の計算方法＞において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した金額（但し、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金10万円に満たなかった場合は金10万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社間で別途書面による合意により算出した金額（消費税及び地方消費税別途）とします。

各計算対象月の前月末日時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.03％÷12

但し、資産保管業務委託契約の締結日から本投資法人が不動産又は不動産を信託する信託受益権を初めて取得した日の属する月の末日（同日を含みます。）までの期間に係る業務手数料は、月額10万円（消費税及び地方消費税別途）を上限として本投資法人及び資産保管会社間で別途合意する金額（消費税及び地方消費税別途）とします。

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が１ヶ月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算式により算出された計算対象月に係る業務手数料（月額）の金額に１円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

⑤　会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額（会計監査に係る報酬以外の報酬を除きます。）は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから３ヶ月以内を目処に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第26条）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項に定める会計監査人の損害賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第27条）。

⑥　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

前記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

三井物産・イデラパートナーズ株式会社

東京都千代田区西神田三丁目２番１号

電話番号　03-6632-5950

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び当該資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

上記に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとし、その詳細については、当該一般事務受託者、当該資産保管会社又は当該資産運用会社との契約の定めによるものとします。

① 投資口の発行、新投資口予約権及び投資法人債の発行、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含みます。）
② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
③ 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
④ 法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑤ 本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及びIR活動等に関する費用
⑥ 専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）
⑦ 執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料、立替金等、会計監査人に係る報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
⑧ 運用資産の取得及び処分並びに維持管理及び運営に関する費用（登記関連費用、デュー・ディリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑨ 借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
⑩ 本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用
⑪ 本投資法人の運営に要する費用
⑫ その他上記①から⑪までに付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的取扱いは、以下の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。但し、配当控除の適用はありません。

i.源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税５%）
2038年１月１日～	20%　（所得税15%　住民税５%）

※１　2014年１月１日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

※２　配当基準日において発行済投資口の総口数の３%以上を保有する個人（以下「大口個人投資主」といいます。）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年１月１日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

ii.確定申告

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

・ 総合課税による累進税率が上記ｉの税率より低くなる場合

・ 上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記ｄ．ⅱをご参照ください）

	確定申告をする（下記のいずれか一方を選択）		確定申告をしない（確定申告不要制度）（注１）
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	―
税率	累進税率	上記ｉと同じ	
配当控除	なし（注２）	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる（注３）	合計所得金額に含まれない

（注１）大口個人投資主が１回に受け取る配当金額が５万円超（６ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

（注２）投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

（注３）上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

iii.源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して「源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書」を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

この場合、配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

iv.少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。なお、2018年にNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

年間投資上限額	NISA（成年者）	ジュニアNISA（未成年者）
2014年～2015年	100万円	―
2016年～2023年	120万円	80万円

ｂ．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。

ｃ．その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i.みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ii.みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注１）を算定し、投資口の譲渡損益（注２）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｄ．における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注３）を行います。

（注１）譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

※　純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注２）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注３）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

ｄ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

i.税率

譲渡日	申告分離課税による税率		
2014年１月１日～2037年12月31日	20.315％	（所得税15.315％	住民税５％）
2038年１月１日～	20％	（所得税15％	住民税５％）

※　2014年１月１日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1％相当）を含みます。

ii.上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後３年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

iii.源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記ｉと同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を上記ａ．ⅲにより源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

iv.少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記ii及びiiiの損益通算や繰越控除は適用できません。

※　NISAの年間投資上限額については上記ａ．ⅳをご参照ください。

（ロ）法人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます）
2038年１月１日～	15%

ｂ．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

ｃ．その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i.みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

ii.みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

※　譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合（前記（イ）ｃ.ii）と同じです。

ｄ．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

（ロ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

本投資法人が2021年３月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年４月１日 ～2021年３月31日	2021年４月１日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

ｂ．不動産取得税

本投資法人が、2021年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

※１　共同住宅とその敷地にあっては、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては2017年４月１日以後取得分から30㎡以上）のものに限り適用されます。

※２　倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。

※３　介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第２条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

資産の種類	用途	地域（注１）	第６期 2019年４月30日現在	
			保有総額（百万円）（注２）	資産総額に対する比率（%）（注３）
信託不動産	オフィス	東京圏	68,622	45.0
		大阪圏	1,567	1.0
		名古屋圏	8,980	5.9
		その他	1,752	1.1
	商業施設	東京圏	12,796	8.4
		大阪圏	14,925	9.8
		名古屋圏	－	－
		その他	－	－
	ホテル	東京圏	4,969	3.3
		大阪圏	4,063	2.7
		名古屋圏	4,859	3.2
		その他	15,738	10.3
	インダストリアル	東京圏	－	－
		大阪圏	8,697	5.7
		名古屋圏	－	－
		その他	－	－
信託不動産　合計			146,973	96.4
預金・その他の資産			5,519	3.6
資産総額計			152,493	100.0

	第６期 2019年４月30日現在	
	金額（百万円）（注４）	資産総額に対する比率（%）（注３）
負債総額	81,639	53.5
純資産総額	70,854	46.5

（注１）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を指します。「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県及び滋賀県を指します。「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県を指します。「その他」とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏以外の地域を指します。

（注２）保有総額は、期末日時点での貸借対照表計上額（信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満は切り捨てて記載しています。

（注３）小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

（注４）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

（イ）保有資産の概要

当期末現在における保有資産のアセットカテゴリー、アセットタイプ、物件名称、所在地、取得価格、帳簿価額、期末算定価額、投資比率は以下のとおりです。

（2019年４月30日現在）

アセットカテゴリー	アセットタイプ		物件名称	所在地	取得価格（百万円）（注１）	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
コアアセット	オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー（注４）	東京都品川区	20,288	20,242	21,175	14.0
			川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	23,650	24,100	16.0
			新宿イーストサイドスクエア（注４）	東京都新宿区	10,000	9,987	10,450	6.9
			東京フロントテラス（注４）	東京都品川区	10,592	10,728	10,893	7.3
		中規模	ヒルコート東新宿	東京都新宿区	3,900	4,013	3,970	2.7
			日宝本町ビル	大阪府大阪市	1,465	1,567	1,570	1.0
			MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市	8,886	8,980	9,830	6.1
			オリコ博多駅南ビル（注５）	福岡県福岡市	1,680	1,752	1,800	1.2
		オフィス小計（８物件）			79,993	80,923	83,789	55.1
	商業施設	都市型	MIUMIU神戸	兵庫県神戸市	6,700	6,890	7,370	4.6
			渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	3,200	3,337	4,090	2.2
		地域密着型	イオン葛西店（注４）	東京都江戸川区	9,420	9,459	9,580	6.5
			MEGAドン・キホーテ和泉中央店（注６）	大阪府和泉市	3,000	3,080	2,580	2.1
		商業施設小計（４物件）			22,320	22,767	23,620	15.4
	ホテル	バジェット型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2,108	2,210	2,290	1.5
			ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2,042	2,005	2,230	1.4
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1,272	1,570	0.9
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260	1,263	1,580	0.9
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123	1,106	1,230	0.8
			スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	1,030	1,031	1,290	0.7
			コンフォートホテル新山口	山口県山口市	902	894	960	0.6
			伊勢シティホテルアネックス	三重県伊勢市	1,800	1,875	1,840	1.2
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	820	844	843	0.6
			コンフォートホテル長野	長野県長野市	580	642	600	0.4
			ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	東京都台東区	3,720	3,862	4,130	2.6
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	4,000	4,031	4,330	2.8
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	3,800	3,838	3,910	2.6
			スマイルホテル名古屋栄	愛知県名古屋市	2,950	2,984	3,120	2.0
			ホテルWBF淀屋橋南	大阪府大阪市	1,750	1,768	1,960	1.2
		ホテル小計（15物件）			29,165	29,630	31,883	20.1
	コアアセット中計（27物件）				131,478	133,321	139,292	90.6
グロースアセット	商業施設	地域密着型	ミ・ナーラ	奈良県奈良市	4,944	4,954	5,520	3.4
	インダストリアル		六甲アイランドDC	兵庫県神戸市	8,650	8,697	8,880	6.0
ポートフォリオ合計（29物件）					145,072	146,973	153,692	100.0

（注１）「取得価格」は、「ミ・ナーラ」の取得価格を除き、各保有資産に関し、売買契約書に記載された各保有資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「ミ・ナーラ」に係る売買契約に記載の取得価格は4,100百万円ですが、本投資法人の取得後に施設のリニューアルに向けた追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は4,944百万円です。「ミ・ナーラ」については、当該追加投資を含む総投資額4,944百万円を取得価格と定義します。

（注２）「期末算定価額」は、2019年４月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を示しており、各物件の不動産鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又は日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しています。

（注３）「投資比率」は、各物件の取得価格の合計に対する比率で小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「品川シーサイドパークタワー」、「新宿イーストサイドスクエア」及び「東京フロントテラス」は、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託を構成する区分所有部分及び共有持分割合の準共有持分相当額を記載しています。なお、「イオン葛西店」については、本投資法人の保有資産全体に係る鑑定評価を本投資法人が取得した不動産鑑定評価書に記載しているため、当該不動産鑑定評価書に記載された数値をそのまま記載しています。以下同じです。

（注５）「オリコ博多駅南ビル」の延床面積は2,845.60㎡ですが、就業人口等のマーケット規模を踏まえて「中規模オフィス」に分類しています。以下同じです。

（注６）テナントの変更に伴い、2019年２月１日付で「物件名称」を「ダイキ和泉中央店」から「MEGAドン・キホーテ和泉中央店」に変更しています。以下同じです。

（ロ）賃貸借の概要

当期末現在における保有資産の建築時期、テナント総数、賃貸事業収入、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率は以下のとおりです。

アセットカテゴリー	アセットタイプ		物件名称	建築時期（注１）	テナント総数（注２）	賃貸事業収入（千円）（注３）	敷金・保証金（千円）（注４）	総賃貸面積（㎡）（注５）	総賃貸可能面積（㎡）（注６）	稼働率（%）（注７）
コアアセット	オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー（注８）	①（駐車場）2002年９月30日 ②（店舗・事務所）2003年７月25日 ③（駐車場）2003年７月25日	23	726,257	1,110,397	22,205.77	22,205.77	100.0
			川崎テックセンター	1988年２月22日	26	913,130	646,395	22,162.89	22,737.07	97.5
			新宿イーストサイドスクエア	2012年３月26日	39	222,328	391,429	5,478.72	5,774.45	94.9
			東京フロントテラス	1992年６月１日	22	326,750	550,269	9,692.94	9,692.94	100.0
		中規模	ヒルコート東新宿	1987年７月６日	6	92,851	186,676	3,169.16	3,169.16	100.0
			日宝本町ビル	1990年８月31日	37	52,422	39,394	2,483.61	2,551.43	97.3
			MIテラス名古屋伏見	1993年２月19日	9	294,383	403,568	11,625.38	11,625.38	100.0
			オリコ博多駅南ビル	2002年８月27日	1	非開示（注９）	非開示（注９）	2,845.60	2,845.60	100.0
		オフィス小計（８物件）			163	非開示（注９）	非開示（注９）	79,664.07	80,601.80	98.8
	商業施設	都市型	MIUMIU神戸	2017年７月13日	1	162,507	162,000	874.03	874.03	100.0
			渋谷ワールドイーストビル	1984年10月25日	8	76,846	144,556	1,672.09	1,672.09	100.0
		地域密着型	イオン葛西店	①（店舗）1982年11月29日 ②（駐車場）1983年５月４日（注10） ③（事務所）1983年４月15日	1	非開示（注９）	非開示（注９）	28,338.45	28,338.45	100.0
			MEGAドン・キホーテ和泉中央店	2008年10月１日	1	非開示（注９）	非開示（注９）	6,891.87	6,891.87	100.0
		商業施設小計（４物件）			11	非開示（注９）	非開示（注９）	37,776.44	37,776.44	100.0
	ホテル	バジェット型	ホテルサンルート新潟	1992年８月20日	2	83,798	156,960	8,254.80	8,254.80	100.0
			ダイワロイネットホテル秋田	2006年６月６日	1	69,000	115,000	7,439.36	7,439.36	100.0
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	2007年１月23日	1	44,220	30,000	3,283.95	3,283.95	100.0
			スーパーホテル大阪・天王寺	2004年１月９日	1	37,620	27,340	2,486.39	2,486.39	100.0
			スーパーホテルさいたま・大宮	2006年７月11日	1	35,736	30,000	2,946.55	2,946.55	100.0
			スーパーホテル京都・烏丸五条	2004年１月19日	1	31,183	22,660	2,144.02	2,144.02	100.0
			コンフォートホテル新山口	2007年８月20日	1	30,264	30,263	2,999.01	2,999.01	100.0
			伊勢シティホテルアネックス	1991年11月８日	1	非開示（注９）	非開示（注９）	4,099.31	4,099.31	100.0
			コンフォートホテル北上	①（ホテル）2009年１月９日 ②（店舗）2008年10月29日	2	非開示（注９）	非開示（注９）	2,961.06	2,961.06	100.0
			コンフォートホテル長野	1992年８月14日	1	非開示（注９）	非開示（注９）	1,921.45	1,921.45	100.0
			ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	2018年４月２日	1	非開示（注９）	非開示（注９）	3,079.33	3,079.33	100.0

アセットカテゴリー	アセットタイプ		物件名称	建築時期（注１）	テナント総数（注２）	賃貸事業収入（千円）（注３）	敷金・保証金（千円）（注４）	総賃貸面積（㎡）（注５）	総賃貸可能面積（㎡）（注６）	稼働率（%）（注７）
			スマイルホテル那覇シティリゾート	1988年６月26日	1	133,420	－	9,698.44	9,698.44	100.0
			スマイルホテル博多駅前	2017年２月23日	1	87,274	－	2,432.72	2,432.72	100.0
			スマイルホテル名古屋栄	2008年９月30日	1	62,442	－	2,909.20	2,909.20	100.0
			ホテルWBF淀屋橋南	2017年１月26日	1	非開示（注９）	非開示（注９）	1,842.15	1,842.15	100.0
		ホテル小計（15物件）			17	850,330	641,994	58,497.74	58,497.74	100.0
	コアアセット中計（27物件）				191	非開示（注９）	非開示（注９）	175,938.25	176,875.98	99.5
グロースアセット	商業施設	地域密着型	ミ・ナーラ	①（百貨店）1989年９月９日 ②（駐車場）2003年６月27日	1	524,181	255,801	72,944.41	72,944.41	100.0
	インダストリアル		六甲アイランドDC	2016年５月６日	1	非開示（注９）	非開示（注９）	16,834.36	16,834.36	100.0
ポートフォリオ合計（29物件）					193	4,959,342	5,070,225	265,717.02	266,654.75	99.6

（注１）「建築時期」は、各保有資産に係る建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

（注２）「テナント総数」は、2019年４月30日時点における数字を記載しています。

（注３）「賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入（その他賃貸事業収入を含みます。）を記載しています。

（注４）「敷金・保証金」は、2019年４月30日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約書に表示された敷金・保証金（貸室部分、駐車場、倉庫等付帯部分の敷金・保証金を含む。）の残高の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注５）「総賃貸面積」は、原則として、2019年４月30日時点において、当該保有資産に関して実際に賃貸が行われている面積の合計を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分の面積は含みません。また、本投資法人が保有する資産が共有持分又は準共有持分の場合は持分割合により算出しています。なお、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るマスターリース契約（以下「パススルー型マスターリース契約」といいます。）の対象物件についてはエンドテナントとの賃貸借契約に基づいて、「ミ・ナーラ」については、最低賃料保証の付されたマスターリース契約を締結していることから、当該マスターリース契約に基づいて算出しています。また、「コンフォートホテル北上」は、当該敷地内の店舗を含んだ面積を記載しています。

（注６）「総賃貸可能面積」は、2019年４月30日時点において、各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。また、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。なお、パススルー型マスターリース契約の対象物件についてはエンドテナントとの賃貸借契約に基づいて、「ミ・ナーラ」については、最低賃料保証の付されたマスターリース契約を締結していることから、当該マスターリース契約に基づいて算出しています。また、「コンフォートホテル北上」は、当該敷地内の店舗を含んだ面積を記載しています。

（注７）「稼働率」は、2019年４月30日時点における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注８）「品川シーサイドパークタワー」は、賃貸借契約書に基づいて賃貸する専有部分（駐車場を除きます。）の区分所有権はすべて保有資産を構成するため、敷金・保証金については、賃貸借契約書に表示された数値を、総賃貸面積については、実際に賃貸が行われている面積を、総賃貸可能面積については、賃貸借契約書に基づいて賃貸する専有部分（駐車場を除きます。）の面積を、それぞれ記載しています。以下同じです。

（注９）テナントの同意が得られていない情報又は非開示とした情報の算出を可能とする情報については「非開示」としています。

（注10）「イオン葛西店」の駐車場の建築時期については、登記簿に記載が無いため、検査済証の発行年月日を記載しています。

（ハ）資本的支出

a．資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する資産に関して、現在計画されている2019年10月期の改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称 （所在地）	目的	予定時期	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
川崎テックセンター （神奈川県川崎市）	非常用発電機点検工事等	自 2019年５月 至 2019年10月	133,256	－	－
品川シーサイドパークタワー （東京都品川区）	空調機整備工事等	自 2019年５月 至 2019年10月	44,729	－	－
ミ・ナーラ （奈良県奈良市）	設備改修工事等	自 2019年５月 至 2019年10月	40,000	－	－
ホテルサンルート新潟 （新潟県新潟市）	スプリンクラー工事等	自 2019年５月 至 2019年10月	30,788	－	－
その他	－	－	45,160	－	－
合計			293,935	－	－

b．期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は462,612千円であり、当期の費用に区分された修繕費66,847千円と合わせて、合計529,460千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在地）	目的	工事期間	工事金額（千円）
川崎テックセンター （神奈川県川崎市）	９階事務所化工事、空調機更新工事等	自 2018年10月 至 2019年４月	172,725
ホテルサンルート新潟 （新潟県新潟市）	空調機更新工事等（注）	自 2018年11月 至 2019年４月	75,913
渋谷ワールドイーストビル （東京都渋谷区）	エレベーターリニューアル工事、ファサード工事等	自 2018年10月 至 2019年３月	45,155
コンフォートホテル長野 （長野県長野市）	空調機更新工事等	自 2019年２月 至 2019年４月	38,650
その他	－	－	130,168
合計			462,612

（注）国庫補助金で取得した資産につき、圧縮記帳の適用を受けています。

c．長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

（ニ）信託受益権の概要

以下は、当期末現在における各保有資産に係る信託受託者及び信託期間満了日を示したものです。

物件名称	信託受託者（注）	信託期間満了日（注）
品川シーサイドパークタワー	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2026年12月31日
川崎テックセンター	三井住友信託銀行株式会社	2026年12月31日
新宿イーストサイドスクエア	三井住友信託銀行株式会社	2026年12月31日
東京フロントテラス	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2027年10月31日
ヒルコート東新宿	みずほ信託銀行株式会社	2026年12月31日
日宝本町ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2027年10月31日
MIテラス名古屋伏見	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2028年12月31日
オリコ博多駅南ビル	みずほ信託銀行株式会社	2028年７月31日
MIUMIU神戸	三井住友信託銀行株式会社	2027年10月31日
渋谷ワールドイーストビル	みずほ信託銀行株式会社	2026年12月31日
イオン葛西店	三井住友信託銀行株式会社	2026年12月31日
MEGAドン・キホーテ和泉中央店	みずほ信託銀行株式会社	2026年12月31日
ホテルサンルート新潟	三井住友信託銀行株式会社	2026年12月31日
ダイワロイネットホテル秋田	三井住友信託銀行株式会社	2026年12月31日
スーパーホテル仙台・広瀬通り	三井住友信託銀行株式会社	2026年12月31日
スーパーホテル大阪・天王寺	三井住友信託銀行株式会社	2026年12月31日
スーパーホテルさいたま・大宮	三井住友信託銀行株式会社	2026年12月31日
スーパーホテル京都・烏丸五条	三井住友信託銀行株式会社	2026年12月31日
コンフォートホテル新山口	三井住友信託銀行株式会社	2026年12月31日
伊勢シティホテルアネックス	三井住友信託銀行株式会社	2027年６月30日
コンフォートホテル北上	三井住友信託銀行株式会社	2027年６月30日
コンフォートホテル長野	三井住友信託銀行株式会社	2027年６月30日
ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2028年５月31日
スマイルホテル那覇シティリゾート	みずほ信託銀行株式会社	2028年11月30日
スマイルホテル博多駅前	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2028年11月30日
スマイルホテル名古屋栄	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2028年11月30日
ホテルWBF淀屋橋南	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2028年11月30日
ミ・ナーラ	三井住友信託銀行株式会社	2026年12月31日
六甲アイランドDC	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2028年11月30日

（注）「信託受託者」及び「信託期間満了日」は、2019年４月30日時点の各保有資産の信託受託者及び信託期間満了日を記載しています。

（ホ）鑑定評価書の概要

本投資法人は、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又は日本ヴァリュアーズ株式会社のいずれかから、当期末現在における各保有資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又は日本ヴァリュアーズ株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

アセットカテゴリー	アセットタイプ		物件名称	鑑定機関	鑑定評価額（百万円）（注１）	直接還元法		DCF法		
						収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
コアアセット	オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー（注２）	一般財団法人日本不動産研究所	21,175	21,175	4.1	21,112	3.7	4.2
			川崎テックセンター	大和不動産鑑定株式会社	24,100	24,400	4.4	23,900	4.2	4.6
			新宿イーストサイドスクエア（注２）	JLL森井鑑定株式会社	10,450	10,650	3.8	10,200	3.6	4.0
			東京フロントテラス（注２）	一般財団法人日本不動産研究所	10,893	10,943	4.0	10,793	3.7	4.1
		中規模	ヒルコート東新宿	一般財団法人日本不動産研究所	3,970	4,010	4.1	3,930	3.8	4.2
			日宝本町ビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,570	1,590	4.3	1,540	4.1	4.5
			MIテラス名古屋伏見	一般財団法人日本不動産研究所	9,830	10,000	4.0	9,660	3.8	4.2
			オリコ博多駅南ビル	大和不動産鑑定株式会社	1,800	1,810	4.2	1,800	3.8	4.4
		オフィス小計（８物件）			83,789	84,579	－	82,935	－	－
	商業施設	都市型	MIUMIU神戸	大和不動産鑑定株式会社	7,370	7,520	4.2	7,310	4.0	4.4
			渋谷ワールドイーストビル	一般財団法人日本不動産研究所	4,090	4,180	3.5	4,000	3.3	3.7
		地域密着型	イオン葛西店	一般財団法人日本不動産研究所	9,580	9,610	5.1	9,540	4.7	5.3
			MEGAドン・キホーテ和泉中央店	大和不動産鑑定株式会社	2,580	2,600	5.0	2,570	4.8	5.2
		商業施設小計（４物件）			23,620	23,910	－	23,420	－	－
	ホテル	バジェット型	ホテルサンルート新潟	大和不動産鑑定株式会社	2,290	2,280	5.2	2,290	5.0	5.4
			ダイワロイネットホテル秋田	大和不動産鑑定株式会社	2,230	2,210	5.2	2,240	5.0	5.4
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	一般財団法人日本不動産研究所	1,570	1,590	4.5	1,550	4.3	4.7
			スーパーホテル大阪・天王寺	一般財団法人日本不動産研究所	1,580	1,600	4.2	1,560	4.0	4.4
			スーパーホテルさいたま・大宮	一般財団法人日本不動産研究所	1,230	1,240	4.6	1,210	4.4	4.8
			スーパーホテル京都・烏丸五条	一般財団法人日本不動産研究所	1,290	1,310	4.2	1,260	3.9	4.5
			コンフォートホテル新山口	大和不動産鑑定株式会社	960	957	5.2	961	5.0	5.4
			伊勢シティホテルアネックス	大和不動産鑑定株式会社	1,840	1,850	5.0	1,830	4.8	5.2
			コンフォートホテル北上	大和不動産鑑定株式会社	843	844	5.1	842	4.9	5.3
			コンフォートホテル長野	大和不動産鑑定株式会社	600	598	4.9	601	4.7	5.1
			ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	大和不動産鑑定株式会社	4,130	4,210	3.8	4,090	3.6	4.0
			スマイルホテル那覇シティリゾート	大和不動産鑑定株式会社	4,330	4,370	4.9	4,310	4.7	5.1
			スマイルホテル博多駅前	大和不動産鑑定株式会社	3,910	3,970	4.2	3,880	4.0	4.4
			スマイルホテル名古屋栄	大和不動産鑑定株式会社	3,120	3,180	4.4	3,090	4.2	4.6
			ホテルWBF淀屋橋南	JLL森井鑑定株式会社	1,960	2,000	4.1	1,920	3.9	4.3
		ホテル小計（15物件）			31,883	32,209	－	31,634	－	－
	コアアセット中計（27物件）				139,292	140,698	－	137,989	－	－

アセットカテゴリー	アセットタイプ		物件名称	鑑定機関	鑑定評価額（百万円）（注１）	直接還元法		DCF法		
						収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
グロースアセット	商業施設	地域密着型	ミ・ナーラ	大和不動産鑑定株式会社	5,520	5,380	5.8	5,580	5.6	6.0
	インダストリアル		六甲アイランドDC	日本ヴァリュアーズ株式会社	8,880	8,910	5.3	8,840	5.1	5.5
ポートフォリオ合計（29物件）					153,692	154,988	－	152,409	－	－

（注１）鑑定評価額の価格時点は、2019年４月30日です。なお、「コンフォートホテル北上」については、店舗を含む鑑定評価額を記載しています。

（注２）「品川シーサイドパークタワー」、「新宿イーストサイドスクエア」及び「東京フロントテラス」は、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託を構成する区分所有部分及び共有持分割合の準共有持分相当額を記載しています。

（へ）建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、当期末現在における各保有資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書を大和不動産鑑定株式会社、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社ハイ国際コンサルタントより取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、大和不動産鑑定株式会社、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントと本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件名称	調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕費（千円）（注１）（注３）	長期修繕費（千円）（注２）（注３）
品川シーサイドパークタワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年５月	－	80,691
川崎テックセンター	大和不動産鑑定株式会社	2016年５月	－	187,295
新宿イーストサイドスクエア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年10月	－	8,577
東京フロントテラス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月	－	24,569
ヒルコート東新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年５月	－	11,665
日宝本町ビル	大和不動産鑑定株式会社	2017年９月	－	14,646
MIテラス名古屋伏見	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年３月	－	35,346
オリコ博多駅南ビル	大和不動産鑑定株式会社	2018年７月	－	3,648
MIUMIU神戸	大和不動産鑑定株式会社	2017年８月	－	554
渋谷ワールドイーストビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年５月	－	9,074
イオン葛西店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年５月	－	10,640
MEGAドン・キホーテ和泉中央店（注４）	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年５月	870	4,156
ホテルサンルート新潟	大和不動産鑑定株式会社	2016年５月	－	24,411
ダイワロイネットホテル秋田	大和不動産鑑定株式会社	2016年５月	－	2,034
スーパーホテル仙台・広瀬通り	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年５月	－	5,483
スーパーホテル大阪・天王寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年５月	－	731
スーパーホテルさいたま・大宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年５月	－	5,954
スーパーホテル京都・烏丸五条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年５月	－	820
コンフォートホテル新山口	大和不動産鑑定株式会社	2016年５月	－	3,675
伊勢シティホテルアネックス	大和不動産鑑定株式会社	2017年10月	－	9,841
コンフォートホテル北上	大和不動産鑑定株式会社	2017年10月	－	3,739
コンフォートホテル長野	大和不動産鑑定株式会社	2017年10月	－	5,561
ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	大和不動産鑑定株式会社	2018年５月	－	1,934
スマイルホテル那覇シティリゾート	大和不動産鑑定株式会社	2018年９月	－	29,805
スマイルホテル博多駅前	大和不動産鑑定株式会社	2018年９月	－	1,143
スマイルホテル名古屋栄	大和不動産鑑定株式会社	2018年９月	－	9,172
ホテルWBF淀屋橋南	大和不動産鑑定株式会社	2018年９月	－	1,218
ミ・ナーラ	大和不動産鑑定株式会社	2017年９月	－	161,212
六甲アイランドDC	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年９月	－	5,100

（注１）「緊急・短期修繕費」は、緊急及び概ね調査日より１年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用につき千円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）「長期修繕費」は、調査日より12年間に予想される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用の年平均額又は年平均額に換算した金額につき千円未満を切り捨てて記載しています。「品川シーサイドパークタワー」は区分所有ビルであり、共用部分の調査日より10年間に予想される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された参考値の年平均額に換算した金額を専有部分の長期修繕費に加算しています。

（注３）「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費」は、各保有資産の持分割合に相当する金額を記載しています。

（注４）「MEGAドン・キホーテ和泉中央店」については、「今後１年間に必要と想定される修繕更新費」を「緊急・短期修繕費」とし、その他の項目については、「長期修繕費」に含むものとして計算しています。

（ト）地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能を評価しています。その評価をもとに、建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）を算定しています。各資産に係る建物のPML値は、下表のとおりです。なお、地震リスク分析の評価は、報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。また、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。当期末現在における保有資産に係る建物のPML値及びポートフォリオPML値は以下のとおりです。

物件名称	PML値（%）（注１）
品川シーサイドパークタワー	3.1
川崎テックセンター	2.6
新宿イーストサイドスクエア	2.3
東京フロントテラス	3.0
ヒルコート東新宿	6.1
日宝本町ビル	14.6
MIテラス名古屋伏見	4.9
オリコ博多駅南ビル	2.6（注２）
MIUMIU神戸	7.6
渋谷ワールドイーストビル	9.1
イオン葛西店	10.2
MEGAドン・キホーテ和泉中央店	14.0
ホテルサンルート新潟	7.7
ダイワロイネットホテル秋田	4.7
スーパーホテル仙台・広瀬通り	5.9
スーパーホテル大阪・天王寺	14.3
スーパーホテルさいたま・大宮	5.3
スーパーホテル京都・烏丸五条	13.1（注２）
コンフォートホテル新山口	7.7
伊勢シティホテルアネックス	6.9
コンフォートホテル北上	10.2
コンフォートホテル長野	9.4
ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	2.4（注２）
スマイルホテル那覇シティリゾート	2.5（注２）
スマイルホテル博多駅前	2.7（注２）
スマイルホテル名古屋栄	2.6（注２）
ホテルWBF淀屋橋南	5.7（注２）
ミ・ナーラ	9.9（注２）
六甲アイランドDC	11.3
ポートフォリオPML値	3.09

（注１）東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2019年４月付「29物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

（注２）詳細調査（フェーズ２）の数値を記載しています。

（チ）保有資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関

当期末現在における保有資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は以下のとおりです（注１）。

物件名称		設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
品川シーサイドパークタワー		株式会社アール・アイ・エー、ジェイティ不動産株式会社設計監理共同企業体	株式会社アール・アイ・エー	大成・鹿島・清水特定建設工事共同企業体	東京都	財団法人日本建築センター
川崎テックセンター		株式会社入江三宅設計事務所	株式会社入江三宅設計事務所	清水・竹中・東急建設共同企業体	川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
新宿イーストサイドスクエア		株式会社三菱地所設計 株式会社日本設計	株式会社三菱地所設計	鹿島建設株式会社	財団法人日本建築センター	財団法人日本建築センター
東京フロントテラス		株式会社アール・アイ・エー	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	東京都	財団法人日本建築センター
ヒルコート東新宿		清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社	東京都	株式会社ジャスト
日宝本町ビル		株式会社蔵建築設計事務所 一級建築士事務所	株式会社蔵建築設計事務所	日本建設株式会社	大阪市	株式会社ジャスト
MIテラス名古屋伏見		株式会社竹中工務店 名古屋一級建築事務所	株式会社竹中工務店 名古屋一級建築事務所	株式会社竹中工務店名古屋支店	名古屋市	株式会社ジャスト
オリコ博多駅南ビル		株式会社アイ・エヌ・エー新建築研究所一級建築士事務所	株式会社織本匠構造設計研究所	清水建設株式会社九州支店	福岡市	大和不動産鑑定株式会社
MIUMIU神戸		株式会社サトウファシリティーズコンサルタンツ	株式会社E&Sエンジニアリング	株式会社竹中工務店	一般財団法人日本建築センター	公益財団法人兵庫県住宅建築総合センター
渋谷ワールドイーストビル		設計室ACT一級建築士事務所	設計室ACT一級建築士事務所、佐藤秀一級建築士事務所	株式会社佐藤秀工務店	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
イオン葛西店	店舗	鹿島建設株式会社 １級建築士事務所	鹿島建設株式会社 １級建築士事務所	鹿島建設株式会社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	駐車場	鹿島建設株式会社 １級建築士事務所	鹿島建設株式会社 １級建築士事務所	鹿島建設株式会社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	事務所	鹿島建設株式会社 １級建築士事務所	鹿島建設株式会社 １級建築士事務所	鹿島建設株式会社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
MEGAドン・キホーテ和泉中央店		株式会社タカハシテクノ一級建築士事務所	株式会社タカハシテクノ、株式会社SDネットワーク	株式会社タカハシテクノ	日本ERI株式会社	財団法人日本建築総合試験所
ホテルサンルート新潟		株式会社東京設計社	株式会社東京設計社	木山構造工業株式会社	新潟市	株式会社ジャスト
ダイワロイネットホテル秋田	高層棟	大和ハウス工業株式会社 秋田支店一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 秋田支店一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社秋田支店	日本ERI株式会社	株式会社ジャスト
	低層棟	大和ハウス工業株式会社 秋田支店一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 秋田支店一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社秋田支店	日本ERI株式会社	株式会社ジャスト
スーパーホテル仙台・広瀬通り		株式会社藤田 建築設計事務所	株式会社藤田 建築設計事務所	山形建設株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
スーパーホテル大阪・天王寺		株式会社小松義博建築都市設計事務所	株式会社小松義博建築都市設計事務所	清水建設株式会社大阪支店	株式会社日本確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
スーパーホテルさいたま・大宮		株式会社浦島マコト 建築総合研究所	株式会社浦島マコト 建築総合研究所	松井建設株式会社東京支店	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

物件名称		設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
スーパーホテル京都・烏丸五条		株式会社小松義博建築都市設計事務所	株式会社小松義博建築都市設計事務所	清水建設株式会社大阪支店	株式会社京都確認検査機構	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
コンフォートホテル新山口		矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社	株式会社ジェイ・イー・サポート	株式会社ジャスト
伊勢シティホテルアネックス		佐藤工業株式会社一級建築士事務所	佐藤工業株式会社一級建築士事務所	佐藤工業株式会社	三重県	株式会社ジャスト
コンフォートホテル北上	ホテル	株式会社フジタ東北支店一級建築士事務所	株式会社フジタ東北支店一級建築士事務所	株式会社フジタ東北支店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ジャスト
	店舗	Honto舎一級建築士事務所	富士電機リテイルシステムズ株式会社一級建築士事務所	株式会社フジタ東北支店	岩手県	―（注２）
コンフォートホテル長野		株式会社設計事務所アーキプラン	株式会社関田構造設計事務所	株式会社守谷商会	長野市	株式会社ジャスト
ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町		新生設計株式会社	日本福祉設計株式会社	株式会社松永建設	日本ERI株式会社	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
スマイルホテル那覇シティリゾート		株式会社日建設計大阪本社一級建築士事務所	日建設計大阪本社一級建築士事務所	株式会社國場組	那覇市	大和不動産鑑定株式会社
スマイルホテル博多駅前		株式会社ナカノフドー建設　九州支社一級建築士事務所	株式会社ナカノフドー建設大阪支社一級建築士事務所	株式会社ナカノフドー建設　九州支社	ビューローベリタスジャパン株式会社	一般財団法人福岡県建築住宅センター
スマイルホテル名古屋栄		株式会社LIV建築計画研究所	株式会社和田建築技術研究所	佐藤工業・新日鉄エンジニアリング共同企業体	ビューローベリタスジャパン株式会社	大和不動産鑑定株式会社
ホテルWBF淀屋橋南		株式会社永都設計	株式会社ティーエムエッチ	株式会社松本組	株式会社日本確認検査センター	一般財団法人大阪建築防災センター
ミ・ナーラ		（新築時）株式会社奥村組一級建築士事務所 （増築・用途変更時）株式会社エスデーシー設計一級建築士事務所	（新築時）株式会社奥村組一級建築士事務所 （増築時・用途変更時）株式会社奥村組一級建築士事務所	（新築時）株式会社奥村組 （増築時・用途変更時）株式会社淺沼組	奈良市	株式会社ジャスト
六甲アイランドDC		株式会社創元設計	株式会社創元設計	北野建設株式会社東京本社	株式会社国際確認検査センター	一般財団法人日本建築センター

（注１）上表記載の設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関の社名は、過去に社名変更がなされた場合であっても、建物の竣工当時又は構造計算書等確認業務実施当時の名称等を記載しています。

（注２）構造計算が不要な構造及び規模の建物です。

（リ）担保の状況

2019年４月30日現在、該当事項はありません。

（ヌ）稼働率の推移

本投資法人の各期末保有資産における各期末日現在の稼働率の推移は以下のとおりです。

	第２期 （2017年４月30日）	第３期 （2017年10月31日）	第４期 （2018年４月30日）	第５期 （2018年10月31日）	第６期 （2019年４月30日）
期末稼働率（%） （注）	98.9	99.4	100.0	99.4	99.6

（注）第１期については保有資産がないため記載していません。

（ル）主要な不動産に関する情報

本投資法人の資産のうち、2019年４月30日時点において、「賃貸事業収入合計」が「ポートフォリオ全体の賃貸事業収入合計」の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	賃貸事業収入 （百万円） （注１）	総賃貸面積 （㎡） （注２）	総賃貸可能面積 （㎡） （注３）	稼働率の推移 （%）（注４）				
				第２期 （2017年４月30日）	第３期 （2017年10月31日）	第４期 （2018年４月30日）	第５期 （2018年10月31日）	第６期 （2019年４月30日）
川崎テックセンター	913	22,162.89	22,737.07	93.3	97.5	100.0	94.8	97.5
品川シーサイドパークタワー	726	22,205.77	22,205.77	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ミ・ナーラ	524	72,944.41	72,944.41	－	100.0	100.0	100.0	100.0

（注１）「賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入（その他賃貸事業収入を含みます。）を記載しています。

（注２）「総賃貸面積」は、原則として、2019年４月30日時点において、当該保有資産に関して実際に賃貸が行われている面積の合計を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分の面積は含みません。また、本投資法人が保有する資産が共有持分又は準共有持分の場合は持分割合により算出しています。なお、パススルー型マスターリース契約の対象物件についてはエンドテナントとの賃貸借契約に基づいて、算出しています。

（注３）「総賃貸可能面積」は、2019年４月30日時点における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。また、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。なお、パススルー型マスターリース契約の対象物件についてはエンドテナントとの賃貸借契約に基づいて、算出しています。

（注４）「稼働率の推移」は、本投資法人が当該物件を取得した後の稼働率のみを記載しています。

（ヲ）主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）に関する情報

本投資法人の保有資産につき、2019年4月30日時点において、「賃貸面積」が「ポートフォリオ全体の総賃貸面積」の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）は以下のとおりです。なお、パススルー型マスターリース契約の対象物件についてはエンドテナントとの賃貸借契約に基づいて、「ミ・ナーラ」については、最低賃料保証の付されたマスターリース契約を締結していることから、当該マスターリース契約に基づいて算出しています。

テナント名	業種 （注１）	物件名称	賃貸面積 （㎡） （注２）	年間賃料 （百万円）	敷金・保証金 （百万円）	契約満了日	契約更改の方法等
合同会社奈良平城プラザ	賃貸業	ミ・ナーラ	72,944.41	非開示 （注３）	253	2023年 ４月23日	自動更新
イオンリテール株式会社	卸売業、小売業	イオン葛西店	28,338.45	非開示 （注３）	非開示 （注３）	非開示 （注３）	非開示 （注３）
		品川シーサイドパークタワー	226.50	非開示 （注３）	非開示 （注３）	非開示 （注３）	非開示 （注３）
		合計	28,564.95	非開示 （注３）	非開示 （注３）	－	－

（注１）「業種」については、証券コード協議会が公表している業種の分類又は総務省統計局が公表している日本標準産業分類に従い記載しています。

（注２）「賃貸面積」は、2019年４月30日時点における当該テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された賃貸面積を記載しています。

（注３）テナントの同意が得られていないため、やむを得ない事由により「非開示」としています。

（ワ）賃貸面積上位エンドテナント

ポートフォリオ全体に対する賃貸面積上位10テナントは以下のとおりです。なお、パススルー型マスターリース契約の対象物件についてはエンドテナントとの賃貸借契約に基づいて、「ミ・ナーラ」については、最低賃料保証の付されたマスターリース契約を締結していることから、当該マスターリース契約に基づいて算出しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）（注１）	面積比率（%）（注２）	契約満了日（注３）	契約形態（注４）
合同会社奈良平城プラザ（注５）	ミ・ナーラ	72,944.41	27.5	2023年４月23日	普通建物賃貸借
イオンリテール株式会社	イオン葛西店	28,564.95	10.8	非開示（注６）	定期建物賃貸借
	品川シーサイドパークタワー			非開示（注６）	定期建物賃貸借
HAVIサプライチェーン・ソリューションズ・ジャパン合同会社	六甲アイランドDC	16,834.36	6.3	2031年５月30日	定期建物賃貸借
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	スマイルホテル那覇シティリゾート	15,040.36	5.7	2025年11月29日	定期建物賃貸借
	スマイルホテル博多駅前			2047年４月14日	定期建物賃貸借
	スマイルホテル名古屋栄			2026年６月30日	定期建物賃貸借
株式会社グリーンズ	コンフォートホテル新山口	11,795.42	4.4	2027年８月31日	定期建物賃貸借
	伊勢シティホテルアネックス			非開示（注６）	定期建物賃貸借
	コンフォートホテル北上			非開示（注６）	定期建物賃貸借
	コンフォートホテル長野			非開示（注６）	定期建物賃貸借
株式会社スーパーホテル	スーパーホテル仙台・広瀬通り	10,860.91	4.1	2027年４月２日	定期建物賃貸借
	スーパーホテル大阪・天王寺			2024年２月13日	定期建物賃貸借
	スーパーホテルさいたま・大宮			2026年10月30日	定期建物賃貸借
	スーパーホテル京都・烏丸五条			2024年２月19日	定期建物賃貸借
株式会社相鉄ホテルマネジメント	ホテルサンルート新潟	7,812.26	2.9	2027年６月14日	定期建物賃貸借
ダイワロイヤル株式会社	ダイワロイネットホテル秋田	7,439.36	2.8	2026年６月30日	普通建物賃貸借
エヌ・ティ・ティ・コムウェア株式会社	品川シーサイドパークタワー	7,158.53	2.7	非開示（注６）	非開示（注６）
株式会社ドン・キホーテ	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	6,891.87	2.6	非開示（注６）	非開示（注６）

（注１）「総賃貸面積」は、2019年４月30日時点におけるエンドテナントとの間の各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積（当該エンドテナントが同一の保有資産につき複数の賃貸借契約を締結している場合はその合計）を記載しています。但し、「ミ・ナーラ」についてはマスターリース契約における対象となる登記簿上の延床面積を記載しています。

（注２）「面積比率」は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の比率を記載しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。但し、「ミ・ナーラ」についてはマスターリース契約における対象となる登記簿上の延床面積に基づいています。

（注３）「契約満了日」は、エンドテナントとの間の各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された契約満了日（当該エンドテナントが同一の保有資産につき複数の賃貸借契約を締結している場合は各契約満了日）を記載しています。

（注４）「契約形態」は、2019年４月30日時点におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

（注５）「ミ・ナーラ」については、合同会社奈良平城プラザとのマスターリース契約に基づき記載しています。

（注６）テナントの同意が得られていないため、やむを得ない事由により「非開示」としています。

④　ポートフォリオの概況

以下は、保有資産に係る2019年４月30日時点におけるポートフォリオの概況を示したものです。

（イ）アセットタイプ別比率

アセットタイプ	物件数 （棟）	取得価格 （百万円）	投資比率 （%）
オフィス	8	79,993	55.1
商業施設	5	27,264	18.8
ホテル	15	29,165	20.1
インダストリアル	1	8,650	6.0
合計	29	145,072	100.0

（注）アセットタイプ別比率については、取得価格に基づいて算出しています。

（ロ）エリア別比率

エリア		物件数 （棟）	取得価格 （百万円）	投資比率 （%）
三大都市圏		20	127,860	88.1
	東京圏	9	85,425	58.9
	大阪圏	8	28,799	19.9
	名古屋圏	3	13,636	9.4
その他		9	17,212	11.9
合計		29	145,072	100.0

（注）エリア別比率については、取得価格に基づいて算出しています。

（ハ）ポートフォリオ平均稼働率

アセットタイプ	ポートフォリオ平均稼働率 （%）（注）
オフィス	98.8
商業施設	100.0
ホテル	100.0
インダストリアル	100.0
合計	99.6

（注）「ポートフォリオ平均稼働率」は、2019年４月30日時点における各項目に該当する取得資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、パススルー型マスターリース契約の対象物件についてはエンドテナントとの賃貸借契約に基づいて、「ミ・ナーラ」については、最低賃料保証の付されたマスターリース契約を締結していることから、当該マスターリース契約に基づいて算出しています。

⑤　保有資産の個別不動産の概要

以下の表は、各保有資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表で用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2019年４月30日時点の状況を記載しています。

（イ）「最寄駅」について

「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき１分間を要するものとして算出した数値を、小数第１位以下を切り上げて記載しています。

（ロ）「所在地（住居表示）」について

所在地（住居表示）は、各保有不動産の住居表示を記載しています。また住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

（ハ）「土地」について

・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
・「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、保有資産によっては、本書に記載の「建ぺい率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
・「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。保有資産が土地の共有持分である場合には、全体の面積を記載しています。
・「所有形態」は、保有資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（ニ）「建物」について

・「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。
・「構造」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。保有資産が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分の面積を記載しています。保有資産が建物の共有持分である場合には、建物全体の面積を記載しています。
・「駐車場台数」は、2019年４月30日現在において保有資産につき敷地内に確保されている駐車場（建物内の駐車場を含みます。）の台数を記載しています。なお、保有資産が共有持分又は区分所有権を保有する場合にも、その保有資産全体に係る駐車場台数を記載しています。
・「所有形態」は、保有資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（ホ）「PM会社」について

「PM会社」は、保有資産について2019年４月30日現在において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しています。

（ヘ）「マスターリース会社」について

「マスターリース会社」は、保有資産について2019年４月30日現在において有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

（ト）「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、2019年４月30日時点の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

<table>
<tr><td rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">品川シーサイドパークタワー</td><td colspan="2">アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td colspan="2">アセットタイプ</td><td>オフィス</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年12月16日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権（準共有持分63.4%）（注１）</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>20,288百万円（注１）</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>21,175百万円（注１）
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年12月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">東京臨海高速鉄道「品川シーサイド」駅　徒歩２分、京浜急行電鉄「青物横丁」駅　徒歩８分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都品川区東品川四丁目12番４号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td rowspan="2">地番</td><td rowspan="2">東京都品川区東品川四丁目100番２</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>①2002年９月30日
②（B101）2003年７月25日（注５）
③（B108）2003年７月25日（注５）</td></tr>
<tr><td>構造</td><td>（注６）</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>70%（注２）</td><td>用途</td><td>（注７）</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>599.06%（注３）</td><td>延床面積</td><td>55,930.90㎡（注８）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td>駐車場台数</td><td>63台</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>17,386.11㎡（注４）</td><td>所有形態</td><td>区分所有権（一部共有）</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権（共有）</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社ザイマックスアルファ</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
・本物件の敷地を含む「品川シーサイドフォレスト」全体の敷地の一部は第三者の所有であり、管理規約により敷地の相互利用権が設定されています。
・信託受益者を契約当事者とする本物件の信託受益権の準共有者間の協定書により、準共有持分を譲渡するときは、あらかじめ他の準共有者との間で優先的に譲渡交渉を行うこと、また、譲渡交渉が調わず第三者へ譲渡する旨合意したときにも、他の準共有者は当該第三者と合意に至った条件と同等以上の条件で買い取ることが可能となる旨合意することとしています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注１）本投資法人は、2018年２月28日に信託受益権の準共有持分の36.6%を譲渡したため、信託受益権の準共有持分63.4%を保有していますが、「取得価格」及び「鑑定評価額」以外は本物件全体の情報を記載しています。
（注２）指定建ぺい率は60%ですが、再開発地区計画区域の50%規制があり、角地・耐火建築物による緩和によって70%となっています。
（注３）指定容積率は300%ですが、建築基準法第86条第１項の認定（一団地認定）により本物件の敷地を含むA-１街区全体での容積率が599.06%となっています。
（注４）本投資法人が保有する信託受益権に係る信託を構成する共有持分割合は532,699／1,000,000です。
（注５）括弧内は登記簿上の建物の名称を記載しています。なお、建物①については登記簿上建物の名称がありません。
（注６）①鉄骨鉄筋コンクリート造１階建、②鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下２階付25階建、③鉄骨鉄筋コンクリート造１階建
（注７）①駐車場、②店舗・事務所、③駐車場
（注８）本物件は、区分所有建物であり、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託を構成する区分所有権又はその共有持分割合に対応する不動産登記簿に基づく専有面積の合計は、51,637.15㎡（付属建物を除きます。）です。なお、各専有部分の登記簿上の面積及び建物①及び③の専有部分における本投資法人が保有する信託受益権に係る信託を構成する区分所有権の共有持分割合は以下のとおりです。
①4,323.66㎡（別途付属建物（駐車場）地下２階部分3,375.10㎡あり）（共有持分割合：213,061/1,000,000）
②49,665.50㎡（別途付属建物（店舗・倉庫・機械室）地下１階・１階・２階部分計1,657.78㎡あり）
③1,941.74㎡　（共有持分割合：540,983/1,000,000）</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">川崎テックセンター</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>オフィス</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年12月16日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>23,182百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>24,100百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年12月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">京浜急行電鉄「京急川崎」駅　徒歩７分、JR「川崎」駅　徒歩９分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">神奈川県川崎市幸区堀川町580番16号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>神奈川県川崎市幸区堀川町66番15他３筆、同区幸町二丁目585番15他１筆</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>1988年２月22日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>100％（注１）</td><td>構造</td><td>鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付20階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>700％（注２）</td><td>用途</td><td>事務所・駐車場・店舗</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>47,036.44㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>5,662.48㎡</td><td>駐車場台数</td><td>133台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>シービーアールイー株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>本投資法人</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
本物件の南東側隣接建物と本物件の建物の一部は接合しています。接合部分の所有権の帰属に関して、南東側隣接建物の所有者との間で取決めはなされていません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注１）指定建ぺい率は80％ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。
（注２）当該地はかわさきテクノピア第一特定街区（昭和60年５月14日川崎市告示第121号）であり、特定街区による容積率の緩和を受け許容容積率700％となっています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">新宿イーストサイドスクエア</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>オフィス</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年12月16日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権（準共有持分50%）</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>10,000百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>10,450百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年12月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">東京メトロ・都営地下鉄「東新宿」駅　徒歩１分
東京メトロ・都営地下鉄「新宿三丁目」駅　徒歩６分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都新宿区新宿六丁目27番30号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td rowspan="2">地番</td><td rowspan="2">東京都新宿区新宿六丁目
315番10</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2012年３月26日</td></tr>
<tr><td>構造</td><td>鉄骨・鉄筋コンクリート造
陸屋根地下２階付20階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>72.90%（注１）</td><td>用途</td><td>事務所・店舗・駐車場</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>600%（特記事項欄参照）</td><td>延床面積</td><td>167,031.19㎡（注３）（注４）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>駐車場台数</td><td>334台</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>25,320.28㎡（注２）</td><td>所有形態</td><td>所有権（共有）（注４）</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権（共有）</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>三菱地所プロパティマネジメント株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>三菱地所株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
・信託受託者を契約当事者とする本物件の共有者間の協定書及び信託受益権の準共有者間の協定書により、それぞれ持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められています。
・本物件は新宿六丁目西北地区地区計画の区域内に存しており、建築物等を建築する際には当該地区計画の内容に従う他、住宅棟と合わせて建築基準法第86条第１項の認定（一団地認定）を受けており、一団地の使用容積率は599.99%（＜許容容積率600%）となっています。また、使用容積率は本物件が608.09%、住宅棟が219.56%となっており、一団地の容積率の最高限度を超える建物の増築、修繕又は改築はできません。当該容積率の制限を約する為、住宅棟の所有者との間で土地所有者間協定が締結されています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注１）指定建ぺい率は60%及び80%の地域にまたがっているため、対象面積による加重平均により算出しています。
（注２）敷地内で私道負担しており、負担面積は48.6㎡となります。本投資法人が保有している信託受益権に係る信託を構成する共有持分割合は10%です。そのうち、50%の準共有持分を保有しています。
（注３）別途附属建物214.27㎡あり（鉄筋コンクリート造コンクリート屋根平家建　店舗）
（注４）本投資法人が保有している信託受益権に係る信託を構成する共有持分割合は10%です。そのうち、50%の準共有持分を保有しています。</td></tr>
</table>

物件名称	東京フロントテラス	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	オフィス

特定資産の概要

取得年月日		2017年10月26日	特定資産の種類		信託受益権 （準共有持分50.2%）（注１）
取得価格		10,592百万円（注１）	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		10,893百万円（注１） （2019年４月30日）		信託期間満了日	2027年10月31日
最寄駅		東京モノレール「天王洲アイル」駅　徒歩１分　東京臨海高速鉄道「天王洲アイル」駅　徒歩５分			
所在地（住居表示）		東京都品川区東品川二丁目３番14号			
土地	地番	東京都品川区東品川 二丁目４番４　他６筆	建物	建築時期	1992年６月１日
	建ぺい率	100%（注２）		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根ガラス板・ 鉄板葺地下２階付地上30階 （注５）
	容積率	666.60%（注３）		用途	事務所、店舗（注６）
	用途地域	商業地域		延床面積	146,697.51㎡（注７）
	敷地面積	17,189.24㎡（注４）		駐車場台数	469台（注８）
	所有形態	所有権（共有）		所有形態	区分所有権（共有）
PM会社		株式会社ザイマックスアルファ	マスターリース会社		－

特記事項

・本物件の土地の一部につき、駅施設等の所有を目的とする地上権（地上権者は東京モノレール株式会社）及び隣地を要役地とし、電車の運行保全等を目的とする地役権の設定登記がなされています。

・本物件は、「シーフォートスクエア」にある計５棟の建物のうちの１棟です。

・信託受益者を契約当事者とする本物件の信託受益権の準共有者間の協定書により、準共有持分を譲渡するときは、あらかじめ他の準共有者との間で優先的に譲渡交渉を行うこと、また、譲渡交渉が調わず第三者へ譲渡する旨合意したときにも、他の準共有者は当該第三者と合意に至った条件と同等以上の条件で買い取ることが可能となる旨合意することとしています。

（注１）本投資法人は信託受益権の準共有持分50.2%を保有していますが、「取得価格」及び「鑑定評価額」以外は本物件全体の情報を記載しています。

（注２）指定建ぺい率は80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

（注３）指定容積率は500%ですが、総合設計制度による緩和により666.60%となっています。

（注４）本投資法人が取得した信託受益権に係る信託は、本物件の敷地を含む「シーフォートスクエア」全体の敷地の一部に係る共有持分を保有しており、その共有持分割合は3,675,562／10,000,000です。また、「シーフォートスクエア」全体の敷地の他の部分は第三者の所有であり、管理規約により、本物件に係る敷地利用権が設定されています。

（注５）１棟全体の構造を記載しており、本投資法人が保有している信託受益権を構成する区分所有権の構造は鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造地下１階付25階建となっています。

（注６）「シーフォートスクエア」全体の用途を記載しており、本投資法人が保有する建物の用途は「事務所」となります。

（注７）１棟全体の延床面積を記載しており、本投資法人が保有している信託受益権に係る信託を構成する区分所有権又はその共有持分割合に対応する不動産登記簿に基づく専有面積の合計は28,954.48㎡となります。そのうち本投資法人は50.2%の準共有持分を保有しています。

（注８）「シーフォートスクエア」全体の台数を記載しています。

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">ヒルコート東新宿</td><td colspan="2">アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td colspan="2">アセットタイプ</td><td>オフィス</td></tr>
<tr><td colspan="7">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td colspan="2">2016年12月16日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="2">3,900百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td colspan="2">3,970百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年12月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="5">東京メトロ・都営地下鉄「東新宿」駅　徒歩３分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="5">東京都新宿区歌舞伎町二丁目２番15号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>東京都新宿区歌舞伎町
二丁目392番16</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>1987年７月６日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>100％（注１）</td><td>構造</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>670.68％（注２）</td><td>用途</td><td>事務所・車庫</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>4,480.44㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>628.09㎡</td><td>駐車場台数</td><td>14台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社ザイマックスアルファ</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>本投資法人</td></tr>
<tr><td colspan="7">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="7">（注１）指定建ぺい率は80％ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。
（注２）指定容積率は600％と700％の地域にまたがりますが、その対象面積による加重平均を算出した結果670.68％となっています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">日宝本町ビル</td><td colspan="2">アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td colspan="2">アセットタイプ</td><td>オフィス</td></tr>
<tr><td colspan="7">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td colspan="2">2018年２月28日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="2">1,465百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td colspan="2">1,570百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2027年10月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="5">大阪メトロ「堺筋本町」駅　徒歩２分、同「本町」駅　徒歩５分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="5">大阪府大阪市中央区南本町二丁目４番６号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>大阪府大阪市中央区南本町二丁目36番３他１筆、同区本町二丁目65番３</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>1990年８月31日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>100％（注）</td><td>構造</td><td>鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>800％</td><td>用途</td><td>事務所・車庫</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>3,841.12㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>502.95㎡</td><td>駐車場台数</td><td>31台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社ザイマックス関西</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>本投資法人</td></tr>
<tr><td colspan="7">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="7">（注）指定建ぺい率は80％ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">MIテラス名古屋伏見</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>オフィス</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年６月１日</td><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>8,886百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>9,830百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2028年12月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">名古屋市営地下鉄「伏見」駅　徒歩２分、同「丸の内」駅　徒歩５分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">愛知県名古屋市中区錦一丁目10番１号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>愛知県名古屋市中区錦一丁目1001番他２筆</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>1993年２月19日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>100％（注１）</td><td>構造</td><td>鉄骨造陸屋根12階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>749.05％（注２）</td><td>用途</td><td>事務所</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>14,481.95㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>1,980.56㎡</td><td>駐車場台数</td><td>44台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社ザイマックスアルファ</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注１）指定建ぺい率は80％ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。
（注２）指定容積率が600％及び800％の地域の地域にまたがっていますが、総合設計制度の適用により、749.05％となっています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">オリコ博多駅南ビル</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>オフィス</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年８月１日</td><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>1,680百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>1,800百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2028年７月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">JR「博多」駅　徒歩12分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目７番30号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目397番</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2002年８月27日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>100％（注）</td><td>構造</td><td>鉄骨造陸屋根７階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>500％</td><td>用途</td><td>事務所・駐車場</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>2,845.60㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>525.04㎡</td><td>駐車場台数</td><td>４台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社オー・エイチ・アイ</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>本投資法人</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）指定建ぺい率は80％ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">MIUMIU神戸（注１）（注２）</td><td colspan="2">アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td colspan="2">アセットタイプ</td><td>商業施設</td></tr>
<tr><td colspan="7">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td colspan="2">土地　2016年12月16日
建物　2017年11月９日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="2">6,700百万円（注１）</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td colspan="2">7,370百万円（注１）
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2027年10月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="5">市営地下鉄「旧居留地・大丸前」駅　徒歩４分、JR「元町」駅　徒歩７分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="5">兵庫県神戸市中央区明石町18番１</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>兵庫県神戸市中央区明石町18番１</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2017年７月13日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>100％（注３）</td><td>構造</td><td>鉄骨造陸屋根３階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>600％（注４）</td><td>用途</td><td>店舗</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>874.03㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>383.83㎡</td><td>駐車場台数</td><td>０台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>－</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>本投資法人</td></tr>
<tr><td colspan="7">特記事項
「MIUMIU神戸（建物）」の取得に伴い、本投資法人がプラダジャパン株式会社に対して「MIUMIU神戸（土地）」を賃借する土地賃貸借契約は終了し、新たに賃料同額の本物件に係る定期建物賃貸借契約を締結しています。</td></tr>
<tr><td colspan="7">（注１）2016年12月16日付で「MIUMIU神戸（土地）」を取得済であり、2017年11月９日付で取得した「MIUMIU神戸（建物）」と合算した物件全体について記載しています。なお、「MIUMIU神戸（建物）」のみの取得価格は400百万円です。
（注２）本物件の信託受益権のうち準共有持分29％については2019年６月28日付で売却しており、残りの準共有持分33％については2019年11月29日付で、38％については2020年６月30日付でそれぞれ売却予定です。
（注３）指定建ぺい率は80％ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。
（注４）指定容積率は700％ですが、地区計画により当該土地は600％に制限されています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">渋谷ワールドイーストビル</td><td colspan="2">アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td colspan="2">アセットタイプ</td><td>商業施設</td></tr>
<tr><td colspan="7">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td colspan="2">2016年12月16日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="2">3,200百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td colspan="2">4,090百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年12月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="5">東京メトロ・東京急行電鉄「渋谷」駅　徒歩２分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="5">東京都渋谷区渋谷一丁目23番18号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>東京都渋谷区渋谷一丁目23番３　他１筆</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>1984年10月25日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>100％（注）</td><td>構造</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>700％</td><td>用途</td><td>事務所</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>1,880.68㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>267.99㎡</td><td>駐車場台数</td><td>０台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>本投資法人</td></tr>
<tr><td colspan="7">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="7">（注）指定建ぺい率は80％ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">物件名称</td><td rowspan="2">イオン葛西店</td><td colspan="2">アセットカテゴリー</td><td colspan="2">コアアセット</td></tr>
<tr><td colspan="2">アセットタイプ</td><td colspan="2">商業施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td colspan="2">2016年12月16日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="2">9,420百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td colspan="2">9,580百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年12月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="5">東京メトロ「西葛西」駅　徒歩９分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="5">東京都江戸川区西葛西三丁目９番19号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>東京都江戸川区西葛西三丁目９番12（注１）、26（借地）（注２）</td><td rowspan="6">建物</td><td rowspan="3">建築時期</td><td colspan="2" rowspan="3">①（店舗）1982年11月29日
②（駐車場）1983年５月４日
（注７）
③（事務所）1983年４月15日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>73.18%（注３）</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>309.57%（注４）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域、準工業地域</td><td>構造</td><td colspan="2">（注８）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">敷地面積</td><td rowspan="3">20,063.51㎡（注５）</td><td>用途</td><td colspan="2">（注８）</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td colspan="2">38,454.66㎡</td></tr>
<tr><td>駐車場台数</td><td colspan="2">583台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>（注１）（注６）</td><td>所有形態</td><td colspan="2">（注６）</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社東急コミュニティー</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td colspan="2">－（注９）</td></tr>
</table>

特記事項
・本物件の旧転貸人と本物件の賃借人との間の事業用定期建物賃貸借契約書により、信託受託者が本物件を第三者に譲渡しようとする場合又は受益者が受益権を第三者に譲渡しようとする場合、賃借人に対し本物件の取得に係る優先交渉権が付与されると取決めされており、かかる取決めが信託受託者に承継されています。
・本物件の土地の一部について、江戸川区へ無償で提供され、公園として使用されています。

（注１）信託受託者は、地番９番12の土地の共有持分（1,962,800分の1,007,601）を保有しており、共有持分割合を超えて当該土地の一部を使用することについて、他の共有者との間で合意が成立しています。
（注２）地番９番26の土地の賃借権設定登記はされていません。
（注３）指定建ぺい率は60%と80%の地域にまたがりますが、その対象面積による加重平均を算出した結果73.18%となっています。
（注４）指定容積率は300%と400%の地域にまたがりますが、その対象面積による加重平均を算出した結果309.57%となっています。
（注５）共有持分（1,962,800分の1,007,601）を有する土地：19,627.69㎡、借地：435.82㎡
（注６）土地　符号１（９番12）：土地の共有持分（1,962,800分の1,007,601）、符号２（９番26）：借地
建物　①②所有権、③区分所有権
（注７）駐車場の建築時期については、登記簿に記載が無いため、検査済証の発行年月日を記載しています。
（注８）建物　①９番12の１：鉄筋コンクリート造陸屋根５階建、店舗、②９番12の２：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根６階建、駐車場、③９番12の178：鉄骨鉄筋コンクリート造５階建（一棟の建物の表示：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建）、事務所
（注９）駐車場部分については、PM会社である株式会社東急コミュニティーがマスターリース会社となっています。

物件名称	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	商業施設

特定資産の概要

取得年月日		2016年12月16日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		3,000百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		2,580百万円 （2019年４月30日）		信託期間満了日	2026年12月31日
最寄駅		泉北高速鉄道「和泉中央」駅　徒歩５分			
所在地（住居表示）		大阪府和泉市いぶき野五丁目６番17号			
土地	地番	大阪府和泉市いぶき野 五丁目６番３　他１筆	建物	建築時期	2008年10月１日
	建ぺい率	100％（注）		構造	鉄骨造陸屋根３階建
	容積率	400％		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	6,891.87㎡
	敷地面積	9,712.37㎡		駐車場台数	242台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ジオ・アカマツ	マスターリース会社		－
特記事項 該当事項はありません。					
（注）指定建ぺい率は80％ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています					

物件名称	ホテルサンルート新潟	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	ホテル

特定資産の概要

取得年月日		2016年12月16日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		2,108百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		2,290百万円 （2019年４月30日）		信託期間満了日	2026年12月31日
最寄駅		JR「新潟」駅　徒歩４分			
所在地（住居表示）		新潟県新潟市中央区東大通一丁目11-25			
土地	地番	新潟県新潟市中央区東大通 一丁目212番	建物	建築時期	1992年８月20日
	建ぺい率	80％		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建
	容積率	600％		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	8,255.81㎡（注）
	敷地面積	1,402.51㎡		駐車場台数	68台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ	マスターリース会社		－
特記事項 該当事項はありません。					
（注）別途付属建物（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建　駐車場）73.03㎡あり					

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">ダイワロイネットホテル秋田</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年12月16日</td><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>2,042百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>2,230百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年12月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">JR「秋田」駅　徒歩15分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">秋田県秋田市大町二丁目２-41</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>秋田県秋田市大町二丁目12番　他６筆</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2006年６月６日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>90%（注１）</td><td>構造</td><td>鉄骨造陸屋根14階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>500%</td><td>用途</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>7,439.36㎡（注２）</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>1,540.15㎡</td><td>駐車場台数</td><td>64台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>阪急阪神ビルマネジメント株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
・本物件の土地の一部に対して、地下道敷設を目的とし、秋田県を地上権者とする地上権が設定されています。また、当該土地については、主として以下の取決めがなされています。
・当該土地に新たに建物その他の工作物（木竹造りを除きます。）を築造しようとするとき又は土地の形質を変更しようとするときは、その設計工法等について、あらかじめ地上権者と協議すること。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注１）指定建ぺい率は80%ですが、角地による緩和により90%となっています。
（注２）別途付属建物（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建　車庫）100.16㎡あり</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">スーパーホテル仙台・広瀬通り</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年12月16日</td><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>1,280百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>1,570百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年12月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">市営地下鉄「広瀬通」駅　徒歩１分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">宮城県仙台市青葉区中央二丁目９番23号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>宮城県仙台市青葉区中央二丁目９番12</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2007年１月23日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>600%</td><td>用途</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>3,251.77㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>549.10㎡</td><td>駐車場台数</td><td>１台（その他、テナントが確保している隔地駐車場９台）</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>－</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">スーパーホテル大阪・天王寺</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年12月16日</td><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>1,260百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>1,580百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年12月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">市営地下鉄「天王寺」駅　徒歩６分、JR「天王寺」駅　徒歩８分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">大阪府大阪市天王寺区逢阪二丁目３番３号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>大阪府大阪市天王寺区逢阪二丁目16番６　他１筆</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2004年１月９日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>86.52%（注１）</td><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根９階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>510.15%（注２）</td><td>用途</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域、第二種住居地域</td><td>延床面積</td><td>2,486.39㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>490.65㎡</td><td>駐車場台数</td><td>４台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>－</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注１）指定建ぺい率は60%と80%の地域にまたがりますが、防火地域内の耐火建築物による緩和規制を各々10%及び20%を加算し、その対象面積による加重平均を算出した結果86.52%となっています。
（注２）指定容積率600%と400%の地域にまたがりますが、その対象面積による加重平均を算出した結果510.15%となっています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">スーパーホテルさいたま・大宮</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年12月16日</td><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>1,123百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>1,230百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年12月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">JR「大宮」駅　徒歩９分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目12番６号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目12番６</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2006年７月11日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>100%（注）</td><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>500%</td><td>用途</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>2,946.55㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>597.25㎡</td><td>駐車場台数</td><td>10台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>－</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）指定建ぺい率は80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">スーパーホテル京都・烏丸五条</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年12月16日</td><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>1,030百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>1,290百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年12月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">市営地下鉄「五条」駅　徒歩１分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">京都府京都市下京区烏丸通五条下る大坂町396-３</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>京都府京都市下京区烏丸通五条下る大坂町396番３</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2004年１月19日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>100％（注）</td><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>600％</td><td>用途</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>2,144.02㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>337.23㎡</td><td>駐車場台数</td><td>５台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>－</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）指定建ぺい率は80％ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">コンフォートホテル新山口</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年12月16日</td><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>902百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>960百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年12月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">JR「新山口」駅　徒歩２分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">山口県山口市小郡下郷1255-１</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>山口県山口市小郡下郷字渡り上壱1255番１</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2007年８月20日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80％</td><td>構造</td><td>鉄骨造陸屋根８階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400％</td><td>用途</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>2,999.01㎡（注）</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>754.06㎡</td><td>駐車場台数</td><td>11台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社ベスト・プロパティ</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）別途付属建物（鉄筋コンクリート造陸屋根平家建　ポンプ室）3.14㎡あり</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">物件名称</td><td rowspan="2">伊勢シティホテルアネックス</td><td colspan="2">アセットカテゴリー</td><td colspan="2">コアアセット</td></tr>
<tr><td colspan="2">アセットタイプ</td><td colspan="2">ホテル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年３月１日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>1,800百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>1,840百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2027年６月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">JR・近畿日本鉄道「伊勢市」駅　徒歩４分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">三重県伊勢市吹上二丁目５番11号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td rowspan="2">地番</td><td rowspan="2">三重県伊勢市吹上二丁目
360番５</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>1991年11月８日</td></tr>
<tr><td>構造</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td><td>用途</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>300%</td><td>延床面積</td><td>4,099.31㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域</td><td>駐車場台数</td><td>29台</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>1,587.58㎡</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>BMS株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
本物件に係る定期建物賃貸借契約書において、信託受益者が本物件の当該賃貸借部分を譲渡しようとする場合、時価相当で買い受けるかにつき、相当期間を定めて賃借人と協議する旨が定められています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">物件名称</td><td rowspan="2">コンフォートホテル北上</td><td colspan="2">アセットカテゴリー</td><td colspan="2">コアアセット</td></tr>
<tr><td colspan="2">アセットタイプ</td><td colspan="2">ホテル（注１）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年３月１日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>820百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>843百万円（注２）
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2027年６月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">JR「北上」駅　徒歩１分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">①　（ホテル）岩手県北上市川岸一丁目２番１号
②　（店舗）岩手県北上市川岸一丁目２番８号</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td rowspan="2">地番</td><td rowspan="2">岩手県北上市川岸一丁目
11番31</td><td rowspan="7">建物</td><td>建築時期</td><td>①　（ホテル）2009年１月９日
②　（店舗）2008年10月29日</td></tr>
<tr><td>構造</td><td>①　（ホテル）鉄筋コンクリート造陸屋根６階建
②　（店舗）鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td><td>用途</td><td>①　ホテル
②　店舗</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>延床面積</td><td>①　（ホテル）2,775.65㎡（注３）
②　（店舗）177.36㎡（注４）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域</td><td>駐車場台数</td><td>①　（ホテル）28台
②　（店舗）13台</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>2,809.93㎡</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>BMS株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
本物件に係る定期建物賃貸借契約書において、信託受益者が本物件の当該賃貸借部分を譲渡しようとする場合、時価相当で買い受けるかにつき、相当期間を定めて賃借人と協議する旨が定められています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注１）当該敷地内にホテルと店舗が存在しており、本投資法人はホテル、店舗の双方を保有しています。
（注２）店舗を含む鑑定評価額となっています。
（注３）別途付属建物（軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建　ゴミ置場）4.70㎡が設置されています。
（注４）別途付属建物（鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建　物置）6.75㎡が設置されています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">コンフォートホテル長野</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年３月１日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>580百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>600百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2027年６月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">JR「長野」駅　徒歩４分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">長野県長野市南千歳一丁目12番４号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>長野県長野市南千歳
一丁目12番４</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>1992年８月14日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>100％（注）</td><td>構造</td><td>鉄骨造陸屋根８階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>500％</td><td>用途</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>1,921.45㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>396.28㎡</td><td>駐車場台数</td><td>３台（隔地駐車場20台）</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>BMS株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
本物件に係る定期建物賃貸借契約書において、信託受益者が本物件の当該賃貸借部分を譲渡しようとする場合、時価相当で買い受けるかにつき、相当期間を定めて賃借人と協議する旨が定められています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）指定建ぺい率は80％ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">ホテルウィングインターナショナルセレクト
上野・御徒町</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年５月15日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>3,720百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>4,130百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2028年５月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">JR「上野」駅　徒歩５分、同「御徒町」駅　徒歩５分
東京メトロ「上野」駅　徒歩２分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都台東区東上野二丁目18番４号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>東京都台東区東上野
二丁目13番３他５筆</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2018年４月２日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>100％（注）</td><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根地下
１階付き15階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>800％</td><td>用途</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>3,053.09㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>359.09㎡</td><td>駐車場台数</td><td>７台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>BMS株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）指定建ぺい率は80％ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">スマイルホテル那覇シティリゾート</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年11月１日</td><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>4,000百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>4,330百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2028年11月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">沖縄都市モノレール（ゆいレール）「県庁前」駅　徒歩９分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">沖縄県那覇市久米二丁目32番１号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>沖縄県那覇市久米二丁目32番１他１筆</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>1988年６月26日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建ぺい率</td><td rowspan="2">90%（注）</td><td>構造</td><td>鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400%</td><td>用途</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>9,698.44㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>2,343.96㎡</td><td>駐車場台数</td><td>27台（その他テナントが確保している隔地駐車場39台）</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>BMS株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>本投資法人</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）指定建ぺい率は80%ですが、角地による緩和により90%となっています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">スマイルホテル博多駅前</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年11月１日</td><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>3,800百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱UFJ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>3,910百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2028年11月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">JR「博多」駅　徒歩４分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目８番18号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目85番</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2017年２月23日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建ぺい率</td><td rowspan="2">100%（注）</td><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根11階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>600%</td><td>用途</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>2,426.78㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>384.84㎡</td><td>駐車場台数</td><td>２台（その他、テナントが確保している隔地駐車場２台）</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>BMS株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>本投資法人</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）指定建ぺい率は80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</td></tr>
</table>

物件名称	スマイルホテル名古屋栄	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	ホテル

特定資産の概要

取得年月日		2018年11月１日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		2,950百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		3,120百万円（2019年４月30日）		信託期間満了日	2028年11月30日
最寄駅		名古屋市営地下鉄「栄」駅　徒歩５分			
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区栄四丁目10番５号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区栄四丁目1004番他１筆	建物	建築時期	2008年９月30日
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	建ぺい率	100％（注）			
	容積率	500％		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	2,909.20㎡
	敷地面積	583.70㎡		駐車場台数	５台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		BMS株式会社	マスターリース会社		本投資法人
特記事項 該当事項はありません。					
（注）指定建ぺい率は80％ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。					

物件名称	ホテルWBF淀屋橋南	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	ホテル

特定資産の概要

取得年月日		2018年11月１日	特定資産の種類		信託受益権
取得価格		1,750百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,960百万円（2019年４月30日）		信託期間満了日	2028年11月30日
最寄駅		大阪メトロ「淀屋橋」駅　徒歩５分			
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区平野町三丁目１番６号			
土地	地番	大阪府大阪市中央区平野町三丁目17番	建物	建築時期	2017年１月26日
				構造	鉄骨造陸屋根９階建
	建ぺい率	100％（注）			
	容積率	600％		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	1,821.56㎡
	敷地面積	295.42㎡		駐車場台数	１台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		BMS株式会社	マスターリース会社		本投資法人
特記事項 該当事項はありません。					
（注）指定建ぺい率は80％ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。					

<table>
<tr><td rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">ミ・ナーラ</td><td colspan="2">アセットカテゴリー</td><td>グロースアセット
（コアプラスアセット）</td></tr>
<tr><td colspan="2">アセットタイプ</td><td>商業施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2017年10月26日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>4,944百万円（注１）</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>5,520百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年12月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">近畿日本鉄道「新大宮」駅　徒歩12分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">奈良県奈良市二条大路南一丁目３番１号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>奈良県奈良市二条大路南一丁目26番２　他63筆</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>①百貨店（1989年９月９日）
②駐車場（2003年６月27日）</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>83.01％（注２）</td><td>構造</td><td>①鉄筋コンクリート造陸屋根７階建
②鉄骨造３階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>330.13％（注３）</td><td>用途</td><td>百貨店、駐車場</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域、第２種住居地域</td><td>延床面積</td><td>①72,944.41㎡
②4,543.32㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>53,214.66㎡（注４）</td><td>駐車場台数</td><td>1,360台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権及び借地権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社やまき</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>合同会社奈良平城プラザ</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注１）本物件の取得価格は4,100百万円ですが、施設のリニューアルに向けた追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は4,944百万円です。本物件については、当該追加投資を含む総投資額4,944百万円を取得価格と定義します。
（注２）指定建ぺい率は80％と60％の地域にまたがりますが、角地による緩和及びその加重平均を算出した結果83.01％となります。
（注３）指定容積率は400％と200％の地域にまたがりますが、その加重平均を算出した結果330.13％となります。
（注４）借地部分の19,650.73㎡を含んだ面積を記載しています。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">六甲アイランドDC</td><td colspan="2">アセットカテゴリー</td><td>グロースアセット
（ニュータイプアセット）</td></tr>
<tr><td colspan="2">アセットタイプ</td><td>インダストリアル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年11月１日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>8,650百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱UFJ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>8,880百万円
（2019年４月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2028年11月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">神戸新交通「アイランドセンター」駅　徒歩21分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">兵庫県神戸市東灘区向洋町西六丁目２番12号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>兵庫県神戸市東灘区向洋町西六丁目２番12</td><td rowspan="6">建物
（注）</td><td>建築時期</td><td>2016年５月６日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>構造</td><td>鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>用途</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td>延床面積</td><td>14,381.16㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>26,304.75㎡</td><td>駐車場台数</td><td>63台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社ザイマックス関西</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>本投資法人</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
・本物件（土地）には、神戸市を買戻権者とする買戻権が登記されており、神戸市と売主との間に承継された本物件（土地）に係る売買契約書において、当該売買契約締結の日（2015年１月９日）から10年間、本物件（土地）を「神戸港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」に定める構築物の敷地の用途以外に使用した場合又は本物件（土地）を反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用した場合には、神戸市が本物件（土地）を買い戻すことができると取決めされています。本物件の取得にあたり、かかる取り決めを承継しています。
・神戸市と売主との間に承継された本物件（土地）に係る売買契約書において、当該売買契約締結の日（2015年１月９日）の翌日から10年間、やむを得ない理由により、売主が賃借人を変更する場合又は事業内容等を変更する場合は、あらかじめ神戸市と協議の上、書面による承認を得なければならない旨定められています。また、当該売買契約書において、当該売買契約締結の日（2015年１月９日）から10年を経過する日まで、本物件に関する所有権、地上権、使用貸借権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転をする場合は、予め神戸市の書面による承諾を得なければならないと取決めされています。本物件の取得にあたり、かかる取決めを承継しています。
・本物件の賃借人との間の定期建物賃貸借契約において、賃貸人が本物件を譲渡しようとする場合、賃借人に対し、本物件の取得に係る一定の優先交渉権が付与されると取決めされています。
・本物件の賃借人との間の定期建物賃貸借契約において、賃借人は賃貸借開始日（2016年５月31日）の３年後応当日を初回として以降１年後の各応当日毎に、本物件を購入することについて一定期間協議することができ、かかる協議を行っている期間中、賃貸人は、原則として、第三者への本物件の譲渡について交渉を行うことができないと取決めされています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）本物件の土地上には、本投資法人が取得する建物の他、主要テナントの運営に係る業務委託先の従業員の事務所、食堂及び休憩所として使用する、主要テナント所有の建物があります。</td></tr>
</table>

⑥　個別物件の損益状況

（単位：千円）

物件名称		品川シーサイドパークタワー	川崎テックセンター	新宿イーストサイドスクエア	東京フロントテラス	ヒルコート東新宿
運用日数		181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計		726,257	913,130	222,328	326,750	92,851
	賃貸事業収入	637,098	483,712	196,686	296,726	85,273
	その他賃貸事業収入	89,159	429,418	25,642	30,023	7,577
②不動産賃貸事業費用合計		269,072	351,244	54,648	111,522	27,281
	外注委託費	57,574	81,116	18,752	18,303	8,319
	水道光熱費	101,454	170,446	15,742	27,111	6,441
	公租公課	61,092	52,212	17,669	37,275	8,281
	修繕費	5,176	10,870	243	7,808	380
	その他賃貸事業費用	43,775	36,598	2,241	21,023	3,859
③NOI（①－②）		457,184	561,885	167,680	215,228	65,569
④減価償却費		83,626	93,278	38,237	19,733	8,788
⑤賃貸事業損益（③－④）		373,558	468,607	129,443	195,494	56,781
⑥資本的支出		23,110	172,725	6,074	23,566	－
⑦NCF（③－⑥）		434,073	389,160	161,605	191,661	65,569

（単位：千円）

物件名称		日宝本町ビル	MIテラス名古屋伏見	オリコ博多駅南ビル	MIUMIU神戸	渋谷ワールドイーストビル
運用日数		181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計		52,422	294,383	非開示（注）	162,507	76,846
	賃貸事業収入	41,130	264,257		162,000	70,781
	その他賃貸事業収入	11,291	30,126		507	6,064
②不動産賃貸事業費用合計		16,877	61,657		4,289	16,629
	外注委託費	5,623	25,577		507	5,417
	水道光熱費	4,853	18,950		－	4,057
	公租公課	2,443	10,230		3,175	5,735
	修繕費	2,256	2,114		－	－
	その他賃貸事業費用	1,700	4,784		607	1,419
③NOI（①－②）		35,544	232,726	40,825	158,217	60,216
④減価償却費		5,165	20,729	4,574	5,522	3,456
⑤賃貸事業損益（③－④）		30,379	211,997	36,251	152,694	56,760
⑥資本的支出		21,128	14,206	－	－	45,155
⑦NCF（③－⑥）		14,415	218,520	40,825	158,217	15,060

（注）テナントの同意が得られていないため、やむを得ない事由により開示していません。

（単位：千円）

物件名称		イオン葛西店	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	ホテルサンルート新潟	ダイワロイネットホテル秋田	スーパーホテル仙台・広瀬通り
運用日数		181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計		非開示（注）	非開示（注）	83,798	69,000	44,220
	賃貸事業収入			83,797	69,000	44,220
	その他賃貸事業収入			0	－	－
②不動産賃貸事業費用合計				8,360	9,294	6,545
	外注委託費			1,305	1,200	－
	水道光熱費			－	－	－
	公租公課			4,879	7,352	5,726
	修繕費			740	－	－
	その他賃貸事業費用			1,436	742	818
③NOI（①－②）		246,987	110,814	75,438	59,705	37,674
④減価償却費		26,763	10,060	18,803	19,064	6,654
⑤賃貸事業損益（③－④）		220,224	100,753	56,635	40,640	31,019
⑥資本的支出		1,652	23,395	75,913	－	－
⑦NCF（③－⑥）		245,334	87,418	△474	59,705	37,674

（単位：千円）

物件名称		スーパーホテル大阪・天王寺	スーパーホテルさいたま・大宮	スーパーホテル京都・烏丸五条	コンフォートホテル新山口	伊勢シティホテルアネックス
運用日数		181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計		37,620	35,736	31,183	30,264	非開示（注）
	賃貸事業収入	37,620	35,736	31,182	29,963	
	その他賃貸事業収入	－	－	1	301	
②不動産賃貸事業費用合計		4,132	4,864	3,763	6,063	
	外注委託費	－	－	－	600	
	水道光熱費	－	－	－	－	
	公租公課	3,543	4,253	3,181	2,941	
	修繕費	－	－	－	1,902	
	その他賃貸事業費用	589	610	581	619	
③NOI（①－②）		33,487	30,871	27,419	24,201	44,449
④減価償却費		3,501	7,401	3,465	7,559	6,834
⑤賃貸事業損益（③－④）		29,985	23,470	23,954	16,641	37,614
⑥資本的支出		－	－	－	－	6,020
⑦NCF（③－⑥）		33,487	30,871	27,419	24,201	38,429

（注）テナントの同意が得られていないため、やむを得ない事由により開示していません。

（単位：千円）

物件名称	コンフォートホテル北上	コンフォートホテル長野	ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	スマイルホテル那覇シティリゾート	スマイルホテル博多駅前
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	133,420	87,274
賃貸事業収入				133,420	87,274
その他賃貸事業収入				－	－
②不動産賃貸事業費用合計				5,235	3,908
外注委託費				840	700
水道光熱費				－	－
公租公課				3,638	2,482
修繕費				－	－
その他賃貸事業費用				757	726
③NOI（①－②）	25,242	16,882	87,278	128,185	83,366
④減価償却費	9,350	3,507	10,185	8,030	8,192
⑤賃貸事業損益（③－④）	15,892	13,375	77,092	120,154	75,173
⑥資本的支出	－	38,650	－	－	－
⑦NCF（③－⑥）	25,242	△21,767	87,278	128,185	83,366

（単位：千円）

物件名称	スマイルホテル名古屋栄	ホテルWBF淀屋橋南	ミ・ナーラ	六甲アイランドDC
運用日数	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	62,442	非開示（注）	524,181	非開示（注）
賃貸事業収入	62,442		375,118	
その他賃貸事業収入	－		149,063	
②不動産賃貸事業費用合計	4,325		381,569	
外注委託費	700		96,724	
水道光熱費	－		104,574	
公租公課	2,519		55,263	
修繕費	700		7,774	
その他賃貸事業費用	404		117,232	
③NOI（①－②）	58,117	42,517	142,612	242,776
④減価償却費	7,345	5,602	51,229	56,596
⑤賃貸事業損益（③－④）	50,772	36,914	91,382	186,180
⑥資本的支出	4,789	－	6,223	－
⑦NCF（③－⑥）	53,328	42,517	136,388	242,776

（注）テナントの同意が得られていないため、やむを得ない事由により開示していません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

2019年４月期の直近６計算期間末日の本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口１口当たりの純資産額の推移は次の通りです。

年月日	総資産額（千円）	純資産総額（千円）	１口当たり純資産額（円）
2016年10月31日 （第１期末日）	80,808	71,624	95,499
2017年４月30日 （第２期末日）	108,422,479 (107,464,854)	52,633,891 (51,676,266)	179,179 (175,919)
2017年10月31日 （第３期末日）	123,015,604 (121,495,447)	53,293,317 (51,773,160)	181,424 (176,249)
2018年４月30日 （第４期末日）	117,022,325 (115,316,519)	53,536,851 (51,831,045)	182,253 (176,446)
2018年10月31日 （第５期末日）	131,772,006 (129,849,364)	61,590,487 (59,667,845)	45,392 (43,975)
2019年４月30日 （第６期末日）	152,493,331 (150,221,700)	70,854,300 (68,582,669)	44,797 (43,361)

（注１）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

（注２）総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため各月末における推移は記載していません。

（注３）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

（注４）2019年４月30日を基準日とし、2019年５月１日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割を行いました。１口当たりの純資産額については、第５期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

また、本投資口は東京証券取引所に2016年12月16日以降上場されており、同所における市場価格は以下のとおりです。

	回次	第１期	第２期	第３期	第４期	第５期	第６期
計算期間別最高・最低投資口価格（終値）	決算年月	2016年10月	2017年4月	2017年10月	2018年４月	2018年10月	2019年４月
	最高（円）	－	177,200	177,000	189,300	198,100	201,600 □48,950
	最低（円）	－	150,100	150,200	165,900	176,200	177,700 □48,200

	月別	2018年11月	2018年12月	2019年１月	2019年２月	2019年３月	2019年４月
月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高（円）	185,400	190,100	192,400	191,800	201,600	199,600 □48,950
	最低（円）	179,100	177,700	185,600	185,200	189,300	196,600 □48,200
	売買高（口）	106,629	53,388	34,370	31,930	32,509	78,531

	月別	2019年５月	2019年６月
月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高（円）	50,800	52,200
	最低（円）	48,500	48,350
	売買高（口）	148,464	164,760

（注１）最高・最低投資口価格は東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

（注２）本投資法人は、2019年５月１日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割を行いました。なお、第６期については、2019年４月24日より当該投資口分割による権利落後の投資口価格で取引されており、□印は、当該投資口分割による権利落後の投資口価格を示しています。

②【分配の推移】

計算期間		分配総額（千円）	１口当たり分配金（円）
第１期	2015年12月４日～2016年10月31日	－	－
第２期	2016年11月１日～2017年４月30日	957,625	3,260
第３期	2017年５月１日～2017年10月31日	1,520,156	5,175
第４期	2017年11月１日～2018年４月30日	1,705,806	5,807
第５期	2018年５月１日～2018年10月31日	1,922,642	5,668
第６期	2018年11月１日～2019年４月30日	2,271,630	5,745

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率	年換算値
第１期	2015年12月４日～2016年10月31日	△70.7％	△77.5％
第２期	2016年11月１日～2017年４月30日	3.9％	10.6％
第３期	2017年５月１日～2017年10月31日	2.9％	5.7％
第４期	2017年11月１日～2018年４月30日	3.2％	6.4％
第５期	2018年５月１日～2018年10月31日	3.3％	6.6％
第６期	2018年11月１日～2019年４月30日	3.4％	6.9％

（注１）自己資本利益率＝当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100

（注２）比率は、小数第２位を四捨五入しています。

（注３）第２期については、実質的な運用日数136日（2016年12月16日から2017年４月30日まで）に基づいて年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2015年11月30日	設立企画人（株式会社イデラ アセットマネジメント（現　三井物産・イデラパートナーズ株式会社））による投信法第69条第１項に基づく設立に係る届出
2015年12月４日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2015年12月８日	投信法第188条に基づく登録の申請
2016年１月６日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号　関東財務局長　第111号）
2016年１月22日	規約の変更
2016年９月９日	規約の変更（投資法人みらいへ商号を変更）
2016年12月16日	東京証券取引所に上場
2017年７月25日	規約の変更
2019年５月１日	規約の変更
2019年７月24日	規約の変更

２【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	菅沼　通夫	1989年４月	株式会社日本長期信用銀行（現　株式会社新生銀行）入社	－
		2002年３月	同社　不動産ファイナンス部	
		2006年11月	三井物産株式会社　入社　金融商品部　ストラクチャードファイナンス室	
		2007年４月	同社　金融商品部　REIT室	
		2007年７月	三井物産リアルティ・マネジメント株式会社　資産運用部長	
		2009年１月	同社　取締役　資産運用部長	
		2016年９月	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	
		2016年９月	三井物産・イデラパートナーズ株式会社　代表取締役社長（現任）	
		2016年９月	投資法人みらい　執行役員（現任）	
監督役員	根岸　岳彦	2001年５月	濱田松本法律事務所入所（現　森・濱田松本法律事務所）	－
		2010年７月	増田パートナーズ法律事務所入所	
		2012年４月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 内部管理委員会　外部専門家（現任）（注１）	
		2016年９月	投資法人みらい　監督役員（現任）	
		2017年１月	ヴァンダーファルケ法律事務所入所（現任）	
監督役員	西井　秀朋	1995年11月	指吸会計センター株式会社入社	－
		2003年４月	新日本監査法人（現　EY新日本有限責任監査法人）	
		2003年６月	あずさ監査法人（現　有限責任あずさ監査法人）	
		2005年７月	KPMG税理士法人	
		2012年11月	西井秀朋公認会計士・税理士事務所	
		2015年４月	アクセルパートナーズ株式会社　代表取締役（現任）	
		2015年６月	アクセルパートナーズ税理士法人　社員（現任）	
		2015年12月	イデラリート投資法人（現　投資法人みらい）監督役員（現任）	

（注１）監督役員根岸岳彦が、外部専門家を務める内部管理委員会は、コンプライアンス上の観点から審議を行う機関であり、投資法人の運用全般に関わる意思決定の権限を有するものではないことから、本投資法人としては、利益相反等の懸念はないものと考えています。

（注２）執行役員（１名）及び監督役員全員（２名）は、2019年７月24日開催の第４回投資主総会において再任されました。任期は、2019年８月１日から２年間です。

（注３）執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2019年７月24日開催の第４回投資主総会において、補欠執行役員として和島弘樹を選任しました。

３【その他】

（１）役員の変更

執行役員の任期は、原則として２年を超えることができません（投信法第99条第１項）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は４年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第１項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後２年と定めています（規約第17条第２項本文）。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げられません（規約第17条第２項但書）。また、補欠又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします（投信法第101条第２項、会社法第336条第３項、規約第17条第２項）。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第１項、規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第１項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（２）規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第３ 管理及び運営 ／ １ 資産管理等の概要 ／ （５）その他 ／ ③規約の変更」をご参照ください。

なお、2019年５月１日を効力発生日として実施した投資口分割に際して、同日付で規約に定める発行可能投資口総口数を分割の割合に応じて増加させました。この規約変更は、投信法第81条の３第２項により準用される会社法第184条第２項の規定に基づき、投資主総会の決議によらず、役員会の決議により行いました。

また、2019年７月24日開催の第４回投資主総会において、規約の一部変更を行いました。変更の主な内容及び理由は以下のとおりです。

①本投資法人がこれまで投資対象としていた海外の不動産等を投資対象から除外し、本投資法人の投資対象を日本国内の不動産等とする旨、変更したものです。

②日付を和暦から西暦表記に変更したものです。

（３）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（４）出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「第一部 ファンド情報 ／ 第１ ファンドの状況 ／ １ 投資法人の概況 ／ （５）投資法人の出資総額」をご参照ください。その他該当事項はありません。

（５）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資口はクローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条第１項）。したがって、該当事項はありません。

本投資口が東京証券取引所に上場しており、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することや、規約の定めに従い、本投資法人との間の合意に基づき、本投資法人に有償にて本投資口を取得させることも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

①　１口当たりの純資産額の算出

本投資口１口当たりの純資産額（以下「１口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

１口当たり純資産額は、原則として、後記「（４）計算期間」記載の計算期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「②　資産評価の原則的方法」のとおりとします。

②　資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人計算規則、投信協会が定める諸規則その他の法令諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定めます。

（イ）不動産、不動産の賃借権又は地上権（規約第30条第１項第１号、第２号①及び②までに定めるもの。）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

（ロ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第30条第１項第２号③に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が上記（イ）に掲げる資産の場合は、上記（イ）に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ハ）不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第１項第２号④に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が上記（イ）に掲げる資産の場合は、上記（イ）に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ニ）不動産に関する匿名組合出資持分（規約第30条第１項第２号⑤に定めるもの。）

原則として、匿名組合出資持分の構成資産が上記（イ）から（ハ）までに掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除した当該匿名組合出資の持分相当額とします。

（ホ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第１項第２号⑥に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について上記（ニ）に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ヘ）有価証券（規約第30条第１項第３号、第２項第１号③から⑦、⑨、⑩、⑫又は⑭に定めるもの。）
当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

（ト）金銭債権（規約第30条第２項第１号⑪に定めるもの。）
取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

（チ）信託財産を主として規約第30条第２項第１号①から⑫までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第２項第１号⑬に定めるもの。）
実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が上記（ヘ）又は（ト）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額から負債の額を控除した金額をもって評価します。

（リ）デリバティブ取引に係る権利（規約第30条第２項第２号に定めるもの。）
a．金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務
当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。
b．金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務
市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。
c．我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、上記a. 及びb. にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（ヌ）その他
上記に定めがない場合には、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。
（イ）不動産、不動産の賃借権又は地上権
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づく評価額

（ロ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権、又は不動産に関する匿名組合出資持分
信託財産又は匿名組合の構成資産が上記（イ）に掲げる資産の場合は上記（イ）に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

（ハ）デリバティブ取引に係る権利（前記「②　資産評価の原則的方法」（リ）c. に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）
前記「②　資産評価の原則的方法」（リ）a. 又はb. に定める価額

④　資産評価の基準日は、以下の「（４）計算期間」に定める各計算期間の末日とします。但し、規約第30条第１項第３号又は第２項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします。

⑤　算定方法の継続適用
運用資産の評価方法にあたっては、継続性を原則とします。

⑥　１口当たり純資産額等の公表
１口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後３ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

⑦　投資口１口当たりの純資産額についての投資者による照会方法
投資口１口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。
（照会先）
三井物産・イデラパートナーズ株式会社
東京都千代田区西神田三丁目２番１号
電話番号　03-6632-5950

（２）【保管】

本投資口は振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年５月１日から10月末日まで、及び11月１日から翌年４月末日までの各６ヶ月間とします（規約第35条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（イ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000万口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第６条第３項）。但し、後記「③　規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

（ロ）最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

②　解散条件

本投資法人は、投信法に従い、後記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

（イ）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生

（ロ）投資主総会の決議

（ハ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ニ）破産手続開始の決定

（ホ）解散を命ずる裁判

（ヘ）投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

③　規約の変更

（イ）規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）。

（ロ）規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

（イ）本資産運用会社との間の資産運用委託契約

ａ．契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その契約期間は当該効力発生日から５年間とします。また、契約期間満了の６ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による別段の通知がなされない場合、資産運用委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を５年間として更新されるものとし、それ以後も同様とします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

i.　本投資法人は、本資産運用会社に対し６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

ii.　本資産運用会社は、本投資法人に対し６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。但し、本投資法人が本ii.の同意を与えるためには、投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。

iii.　上記i.及びii.の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が下記（A）又は（B）のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。

(A)　本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

(B)　前記（A）に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

iv.　本投資法人は、本資産運用会社が下記（A）ないし（C）に定める事由のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意したものとみなされます。

(A)　投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき

(B)　投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

(C)　解散したとき

v.　本投資法人及び本資産運用会社のいずれか一方の当事者が暴力団等（暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。本v.において以下同じです。）に該当（その取締役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本（イ）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は一定の事項（注）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産運用委託契約は終了するものとします。

（注）本投資法人及び本資産運用会社はそれぞれ、資産運用委託契約の締結日現在、自社並びに自社の役員が暴力団等に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、暴力団等に該当しないことを確約しています。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

ｄ．解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ロ）投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）

ａ．契約期間

投資主名簿等管理事務委託契約の有効期間は、2016年９月１日から2019年８月末日までとします。当該有効期間満了の３ヶ月前までに本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、投資主名簿等管理事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に３年間延長するものとし、その後も同様とします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

ｉ．　投資主名簿等管理事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

(A) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、両者間の書面による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は両者間の合意によって指定した日に終了します。

(B) 前記（A）の協議が１ヶ月経過後も調わない場合において、当事者のいずれか一方が他方に対して書面により解約の通知を行ったとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から最初に到来する本投資法人の決算日から３ヶ月経過した日（当該日が銀行法（昭和56年法律59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。

(C) 当事者のいずれか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反し催告後も違反が15日を超えて是正されなかった場合において、他方から書面により解約の通知を行ったとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から最初に到来する本投資法人の決算日から３ヶ月経過した日（当該日が銀行法の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。

但し、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。

(D) 後記（i)又は（ii)に掲げる事由が生じた場合、相手方が書面により解約の通知を行ったとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。

(i)当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じた場合。

(ii)住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となった場合。

ii.　本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ若しくは特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本ii.においてこれらを「暴力団員等」といいます。）若しくは下記（A）(i)から(v)までのいずれかに該当（その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役（以下、本ii.において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記（B）(i)から(v)までのいずれかに該当する行為をし、又は下記（A）の規定に基づく表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、若しくは下記（B）の規定に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了します。

(A) 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、投資主名簿等管理事務委託契約締結日において、自社及び自社の役員が、暴力団員等に該当しないこと、及び下記(i)から(v)までのいずれにも該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって、下記(i)から(v)までのいずれにも該当しないことを確約しています。

(i)　暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること

(ii) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること

(iii)自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること

(iv) 暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること

(v)　役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

(B) 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して下記(i)から(v)までに該当する行為を行わないことを確約しています。

(i) 暴力的な要求行為

(ii) 法的な責任を超えた不当な要求行為

(iii)取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

(iv) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為

(v) その他上記(i)から(iv)までに準ずる行為

c．契約内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d．契約の変更の開示方法等

投資主名簿等管理事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資主名簿等管理事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

(ハ) 資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

a．契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、資産保管業務委託契約の締結日から５年を経過した日までとします。当該有効期間満了の６ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管業務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に３年間延長するものとし、その後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

i. 資産保管業務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(A) 当事者間の書面による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管業務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

(B) 当事者のいずれか一方が資産保管業務委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管業務委託契約失効後においても資産保管業務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

(C) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。

ii. 前記に加えて、本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が暴力団等（暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。本ⅱ.において以下同じです。）に該当し（その執行役員及び監督役員又は取締役、執行役及び監査役が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注）の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管業務委託契約は終了します。

（注）本投資法人は、資産管理委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを資産保管会社に確約しています。資産保管会社は、資産管理委託契約の締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役、監査役が暴力団等に該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

ｄ．契約の変更の開示方法等

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ニ）一般事務受託者（機関運営事務受託者）（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約（機関運営）

ａ．契約期間

一般事務委託契約（機関運営）の有効期間は、契約締結の日から３年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、一般事務委託契約（機関運営）の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに３年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって一般事務委託契約（機関運営）は終了します。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

ｉ．　上記「a.契約期間」にかかわらず下記（A）から（C）までに掲げる場合には、一般事務委託契約（機関運営）を解除することができます。

(A) 本投資法人及び機関運営事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、一般事務委託契約（機関運営）は本投資法人及び機関運営事務受託者が合意して指定した日に終了します。

(B) 本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が一般事務委託契約（機関運営）に違反し、一般事務委託契約（機関運営）の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にて違反当事者に対してその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、一般事務委託契約（機関運営）は同30日間の経過後に解除することができます。

(C) 本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分又は差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は一般事務委託契約（機関運営）を直ちに解除することができます。

ii.　上記i.の定めに従い一般事務委託契約（機関運営）が終了又は、解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び機関運営事務受託者の間の協議により合意して定める事務移行手数料を機関運営事務受託者に支払うものとします。但し、契約の解除が機関運営事務受託者の責めによる場合には、この限りではありません。

iii.　本投資法人又は機関運営事務受託者の一方について、以下の（A）又は（B）のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、一般事務委託契約（機関運営）を解除することができます。

（A）一定の事項（注）の確約に反する事実が判明したとき。

（B）一般事務委託契約（機関運営）締結後に自ら又は役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。本iii.において以下同じです。）が反社会的勢力（暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。本iii.において以下同じです。）に該当したとき。

（注）本投資法人及び機関運営事務受託者は、一般事務委託契約（機関運営）の締結日において、それぞれ相手方に対し、自ら又は自らの役員が反社会的勢力ではないこと、反社会的勢力に自己の名義を利用させ、一般事務委託契約（機関運営）を締結するものでないこと、並びに自ら又は第三者を利用して、①相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為、②風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為、③法的な責任を超えた不当な要求行為、及び④その他前①ないし③に準ずる行為をしないことを確約しています。

iv.　上記iii.の規定により一般事務委託契約（機関運営）を解除したときは、一般事務委託契約（機関運営）を解除した者がその相手方に対して、その損害の賠償を請求することができます。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

i.　本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務委託契約（機関運営）の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

ii.　機関運営事務受託者が委託業務を行うにあたり事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。

ｄ．契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約（機関運営）が解約され、機関運営事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約（機関運営）の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ホ）一般事務受託者（計算、会計事務、納税に関する事務受託者）（税理士法人平成会計社）との間の一般事務委託契約（計算、会計事務、納税）

ａ．契約期間

会計事務委託契約の有効期間は、会計事務委託契約の締結日から３年経過後に到来する最初の決算期の３ヶ月後の月の末日までとします。但し、有効期間満了の６ヶ月前までに、当事者いずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、会計事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

i.　本投資法人は、計算、会計事務、納税に関する事務受託者に対して、６ヶ月前に書面による通知をすることにより、会計事務委託契約を解約することができます。

ii.　前記i.に定めるほか、本投資法人又は計算、会計事務、納税に関する事務受託者が、その相手方に対し会計事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、会計事務委託契約は終了します。

iii.　本投資法人及び計算、会計事務、納税に関する事務受託者は、その相手方が会計事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは会計事務委託契約を解除することができます。

iv.　本投資法人及び計算、会計事務、納税に関する事務受託者は、その相手方が後記（A）から（D）までに掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず即時会計事務委託契約を解除することができます。

（A）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。

（B）支払い停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

（C）廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき。

（D）上記（A）から（C）までに定めるほか、計算、会計事務、納税に関する事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。

v.　本投資法人及び計算、会計事務、納税に関する事務受託者のいずれかの一方の当事者が下記vi.（A）から（F）までのいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本v.において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は下記vi.の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に会計事務委託契約は終了するものとします。

vi.　本投資法人及び計算、会計事務、納税に関する事務受託者は、それぞれ、現在、自社並びに自社の役員が下記（A）から（F）までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記（A）から（F）までのいずれにも該当しないことを確約します。

（A）暴力団

（B）暴力団員

（C）暴力団準構成員

（D）暴力団関係企業

（E）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等

（F）その他前各号に準ずる者

ｃ．契約内容の変更に関する事項

本投資法人及び計算、会計事務、納税に関する事務受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、会計事務委託契約の各条項の定めを書面により変更することができます。

ｄ．解約又は契約の変更の開示方法等

会計事務委託契約が解約され、計算、会計事務、納税に関する事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（へ）投資法人債に関する一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）との間の財務代理契約

ａ．契約期間

契約期間の定めはありません。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

本投資法人又は投資法人債に関する一般事務受託者は、協議し、合意のうえ、いつでも財務代理契約を解除することができます。

また、本投資法人又は投資法人債に関する一般事務受託者が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等（以下「暴力団員等」といいます。）若しくは下記（ｉ）各号のいずれかに該当し、若しくは下記（ⅱ）各号のいずれかに該当する行為をし、又は下記（ｉ）のいずれにも該当しないことの表明及び将来にわたっても該当しないことの確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他の一方が取引を継続することが不適切であると判断した場合には、他の一方は何ら催告をしないで直ちに財務代理契約を解除することができます。

（ｉ）（a）暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること

（b）暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること

（c）自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること

（d）暴力団員等に対して不当に資金等を提供し、又は不当に便宜を供与するなどの社会的に非難されるべき関与をしていると認められる関係を有すること

(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

（ⅱ） (a) 暴力的な要求行為

(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為

(c) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為

(e) その他前各号に準ずる行為

c．契約内容の変更に関する事項

財務代理契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

d．契約の変更の開示方法等

当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

⑤ 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

（１）利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

② 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

③ 資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

（イ）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

（ロ）当該資産運用会社との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

（ハ）当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（ニ）上記（イ）から（ハ）までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

ａ．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

ｂ．当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義されます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

④ 資産運用会社は、投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間の不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引額が一定の金額以上に相当する場合には、予め、当該本投資法人の同意として、役員会の承認に基づく当該投資法人の執行役員の同意を得ること（投信法第201条の２、投信法施行規則第245条の２）。

（２）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本（２）において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

（３）資産の運用の制限

投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

（イ）　有価証券の取得又は譲渡
（ロ）　有価証券の貸借
（ハ）　不動産の取得又は譲渡
（ニ）　不動産の貸借
（ホ）　以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
・宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
・商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
・再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、a. 資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、b. 不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運営を受託する投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

①　利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

（イ）本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主

（ロ）上記（イ）に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）

（ハ）上記（イ）及び（ロ）に掲げる者のほか、投信法第201条第１項で定義される利害関係人等

（ニ）a.上記（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社(特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。)、b.上記（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する者が、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、若しくは、c.上記（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する者が、本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために、発起人若しくは設立時株主となって組成した特別目的会社、又は、d.上記（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社（但し、b.からd.までについては、上記（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する者が20％未満までの出資を行う場合を除きます。）

② 利害関係者との取引に関する意思決定手続

（イ）利害関係者との間で利害関係者取引を行おうとする場合、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等並びに本投資法人の規約及び社内規程等に照らした法令等遵守上の問題の有無につき審査し、承認した場合にはコンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会がコンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資運用委員会に上程することができます。投資運用委員会が当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されます（但し、下記（ハ）に定義する投信法上の利害関係人等取引の場合を除きます。）。

（ロ）利害関係者取引を担当する部の長は、上記（イ）の投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（ハ）本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、上記（イ）に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続きを経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投信法施行規則第245条の２第１項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

（ニ）上記（ハ）本文に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、起案部に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、起案部の長は、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

③ 対象となる取引の範囲及び取引の基準

（イ）物件の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産等資産１物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

（ロ）物件の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産１物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

（ハ）物件の賃貸

利害関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合、当該者又は顧客と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

（ニ）不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM会社として利害関係者を選任することができるものとします。

（ホ）物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅建業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

（ヘ）工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額１千万円未満の場合、緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除きます。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、a.当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又はb.継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にする恐れがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

（ト）資金調達

利害関係者からの資金調達にかかる条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

④　利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

（５）利害関係人等との取引状況等

①　利害関係人等との売買取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	21,150百万円	－百万円
利害関係人等との取引状況の内訳（注）		
特定目的会社六甲インベストメント	8,650百万円（40.9%）	－百万円（－%）
合　計	8,650百万円（40.9%）	－百万円（－%）

（注）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

②　支払手数料等の金額

該当事項はありません。

③　その他

上記の他、本投資法人及び本資産運用会社は、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラキャピタルとの間でそれぞれスポンサー・サポート契約を締結しています。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

① 投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第１項）。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称及び住所並びに保有する投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第１項、第152条第１項）。

② 投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第１項）。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

③ 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項、第２項）。なお、分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第３項）。

④ 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第２号、第158条第２項）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第５条）。

⑤ 投資主総会における議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。

投資主はその有する投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の２第２項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です（投信法第90条の２第２項）。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第92条第１項、規約第12条第１項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主１人に限られます（規約第11条第２項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の３第２項、規約第15条第１項）。

⑥　その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます(投信法第94条第１項、会社法第306条第１項)。

投資主は、（イ）招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、（ロ）決議の内容が規約に違反するとき、又は（ハ）決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第２項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第２項、会社法第830条）。

⑦　代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権等

６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第３項、第204条第３項、会社法第847条第１項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第５項、会社法第360条第１項）。

執行役員及び監督役員並びに会計監査人は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第１項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

投資主は、本投資法人の投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該併合をやめることを請求できます（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）。

投資主は、新投資口の発行が法令又は規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求できます（投信法第84条第１項、会社法第210条）。また、投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）。

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求できます（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２）。また、投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）。

⑧　帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の３）。

⑨　少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります（社債株式等振替法第228条、第154条第１項）。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第３項、第４項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第２項、社債、株式等の振替に関する法律施行令（平成14年政令第362号、その後の改正を含みます。）第40条）。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第１項）。但し、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

（イ）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

ａ．法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

ｂ．投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ハ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（ニ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

（３）短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

②　短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第66条第１号、第73条）。

③　短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④　短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の８の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

⑤　担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法の規定に基づき担保を設定することができません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

三井物産・イデラパートナーズ株式会社（Mitsui Bussan & Idera Partners Co., Ltd.）

② 資本金の額

200百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

（イ）投資法人の設立企画人としての業務
（ロ）宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業
（ハ）宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等に係る業務
（ニ）金融商品取引法に基づく投資運用業
（ホ）投資法人のための資産の運用に係る業務
（ヘ）投資法人の機関の運営に係る事務を行う業務
（ト）不動産の売買、賃貸、管理、仲介及びこれらの代理並びにコンサルティング
（チ）プロパティ・マネジメント業務及びアセットマネジメント業務
（リ）不動産及び有価証券の取得、保有並びに処分
（ヌ）前各号に附帯関連する一切の業務

④ 沿革

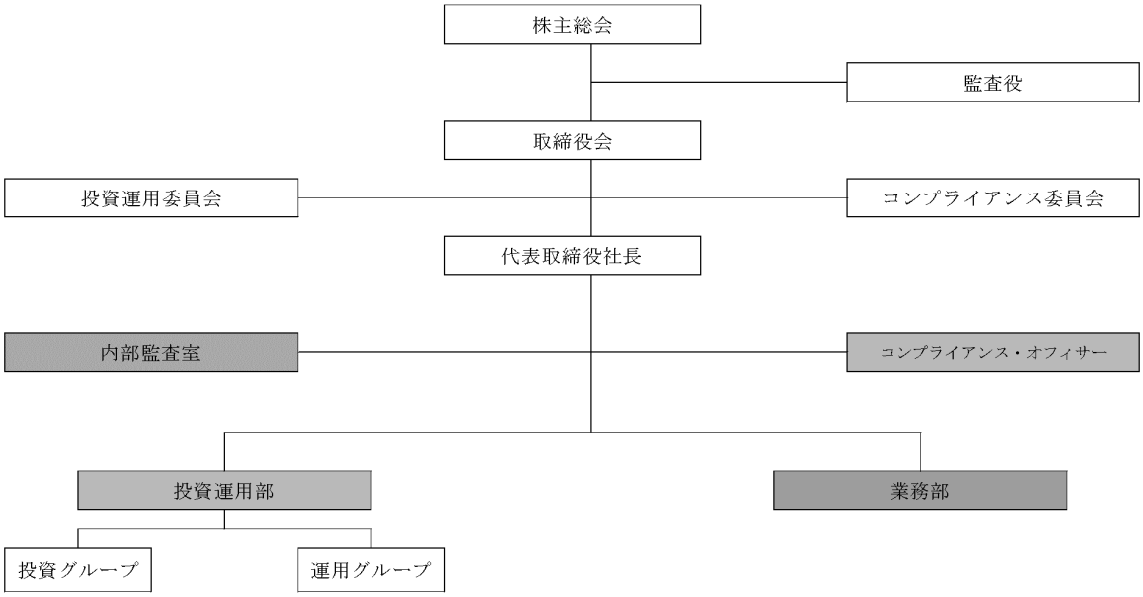
本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付現在までの間、合併等の変更はありません。

2015年６月１日	株式会社イデラアセットマネジメント設立
2015年６月26日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（１）第98041号）
2015年10月15日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第94号）
2015年11月27日	金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第2876号）
2015年12月７日	本投資法人との間で資産運用委託契約締結
2016年１月21日	一般社団法人投資信託協会入会
2016年９月９日	三井物産グループが資本参加 三井物産・イデラパートナーズ株式会社へ商号を変更
2017年１月16日	本店移転（東京都千代田区）

（２）【運用体制】

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

①　組織



（イ）取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として３ヶ月に１回以上開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経営業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

（ロ）コンプライアンス・オフィサー、内部監査室、投資運用部（投資グループ及び運用グループ）、業務部

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、内部監査室、投資運用部（投資グループ及び運用グループ）、業務部を設置しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

投資運用部投資グループは、資産の取得等の業務を行います。また、投資運用部運用グループは、本投資法人が保有する運用資産の処分、賃貸、維持管理等に関する業務を行います。業務部は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し並びに資金調達等の業務、並びに各種庶務業務並びにインベスターリレーションズ（IR）及び広報等に関する業務を行います。

（ハ）コンプライアンス委員会及び投資運用委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し投資運用委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、後記「③　投資運用の意思決定機構」及び「④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

② 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

＜各組織が担当する業務の概略一覧表＞

組織	担当する業務
コンプライアンス・オフィサー	1．本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等の遵守に関する事項 2．コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3．各部署による起案事項及び、投資運用委員会付議事項の内容審査に関する事項 4．本資産運用会社のコンプライアンス委員会の運営に関する事項 5．法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 6．コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 7．法人関係情報の管理に関する事項 8．自主検査に関する事項 9．本資産運用会社の広告審査に関する事項 10．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 11．前各号に付随する事項
内部監査室	1．内部監査の統括に関する事項 2．内部監査の方針及び計画の策定に関する事項 3．内部監査の実施に関する事項 4．内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項 5．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6．前各号に附随する事項
投資運用部 投資グループ	1．本投資法人の運用ガイドライン及び投信協会の規則に定める資産管理計画書（以下、本（2）において、併せて「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、投資運用部運用グループ及び業務部の所管業務を除きます。）の起案 2．本投資法人の不動産その他の資産の取得に関する事項 3．不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 4．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 5．前各号に付随する事項
投資運用部 運用グループ	1．運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人が保有する運用資産の処分、賃貸、維持管理等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2．投資前の本投資法人の運用資産のテナント又はオペレータ候補の事業評価等に関する事項 3．本投資法人の運用資産の処分に関する事項 4．本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 5．本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項 6．本投資法人の運用資産のテナント又はオペレータの事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 7．本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 8．本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 9．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 10．前各号に付随する事項

組織	担当する業務
業務部	１．運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 ２．本投資法人の資金調達に関する事項 ３．本投資法人の財務に関する事項 ４．本投資法人の経理及び決算に関する事項 ５．本投資法人の配当政策に関する事項 ６．本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 ７．本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 ８．本投資法人の役員の業務補助に関する事項 ９．本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 10. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 11. 本投資法人の格付けに関する事項 12. 本資産運用会社の資金調達に関する事項 13. 本資産運用会社の財務に関する事項 14. 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 15. 本資産運用会社の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 16. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 17. 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 18. 本資産運用会社の配当政策に関する事項 19. 本資産運用会社の投資運用委員会の運営に関する事項 20. 本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 21. 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 22. 本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 23. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 24. 本資産運用会社の苦情及び紛争処理、並びに訴訟行為に関する事項 25. 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 26. 本資産運用会社の情報システムの管理・開発管理に関する事項 27. 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 28. 本資産運用会社の庶務に関する事項 29. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 30. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項 31. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 32. 前各号に付随する事項

③　投資運用の意思決定機構

（イ）投資運用委員会

a. 構成員

代表取締役社長、代表取締役副社長CIO、取締役CFO、投資運用部長、コンプライアンス・オフィサー（出席義務はあるが、議決権は有しません。）、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。以下、本（イ）において同じです。）

b. 委員長

代表取締役社長

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として３ヶ月に１回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

i.　資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定

ii.　投信協会の規則に定める資産管理計画書の策定及び改定

iii.　投資運用委員会規程の制定及び改廃

iv.　本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更

v.　運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）

vi.　本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更

vii.　利害関係者取引規程により、投資運用委員会の承認が必要とされる取引に関する事項

viii.　その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項

ix.　その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

投資運用委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び、対象となる議案について議決権を有する委員の４分の３以上が出席し（但し、外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の４分の３以上の賛成（但し、外部委員の賛成は必須とします。）により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資運用委員会の構成員以外のオブザーバーを投資運用委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、投資運用委員会に出席しなければならないものとします。コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資運用委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

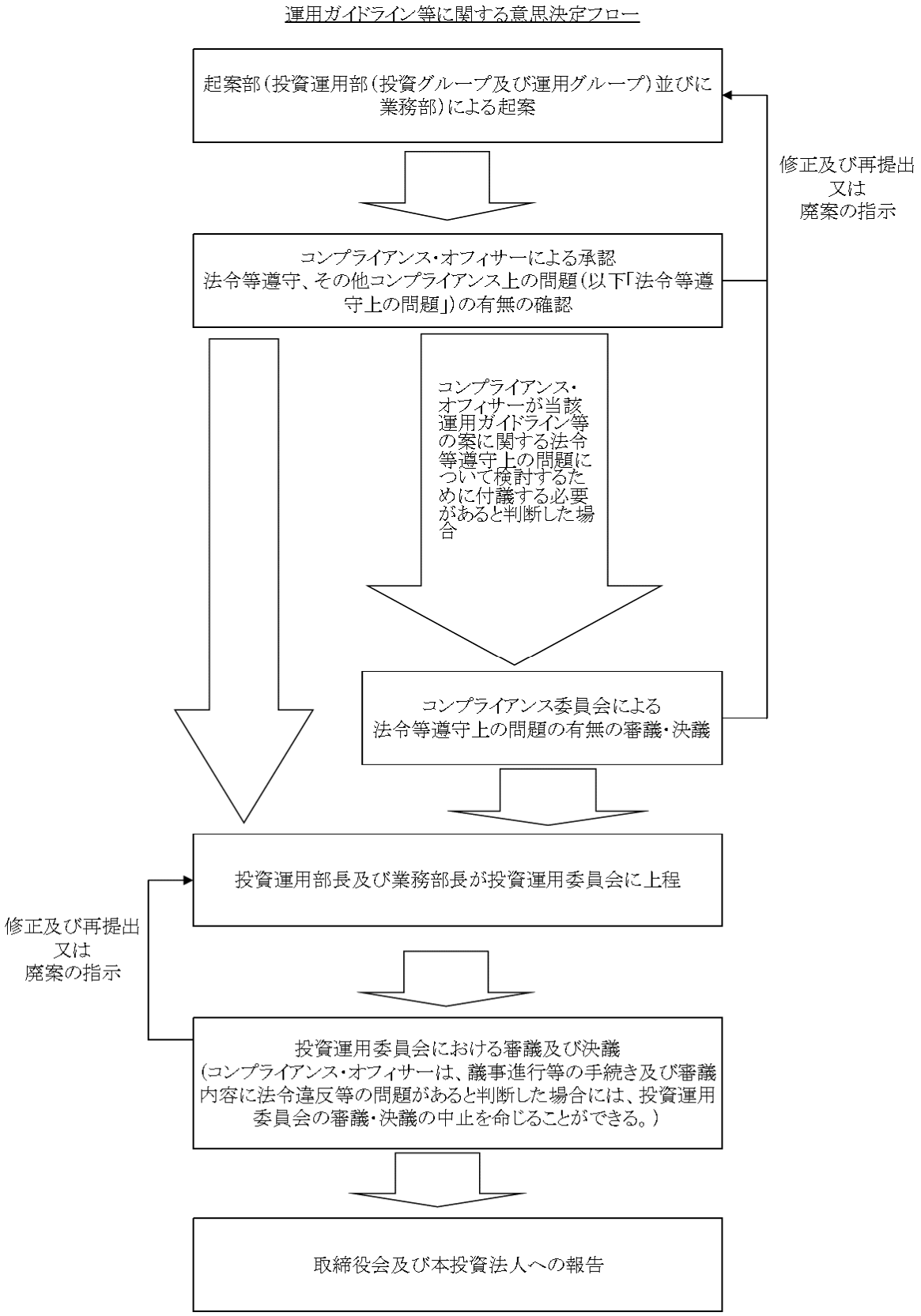
f. 取締役会への報告

投資運用委員会に付議された議案の起案部の長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（ロ）運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン、資産管理計画書及び年度運用管理計画を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、起案部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）投資運用委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローは、以下のとおりです。



a. 起案部による起案から投資運用委員会への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

投資運用部長及び業務部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部長及び業務部長は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

b. 投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会は、投資運用部長及び業務部長により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会は投資運用部長及び業務部長に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

運用ガイドライン等の案は、当該投資運用委員会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。

起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、下記（ハ）から（へ）までのとおり、具体的な運用を行います。

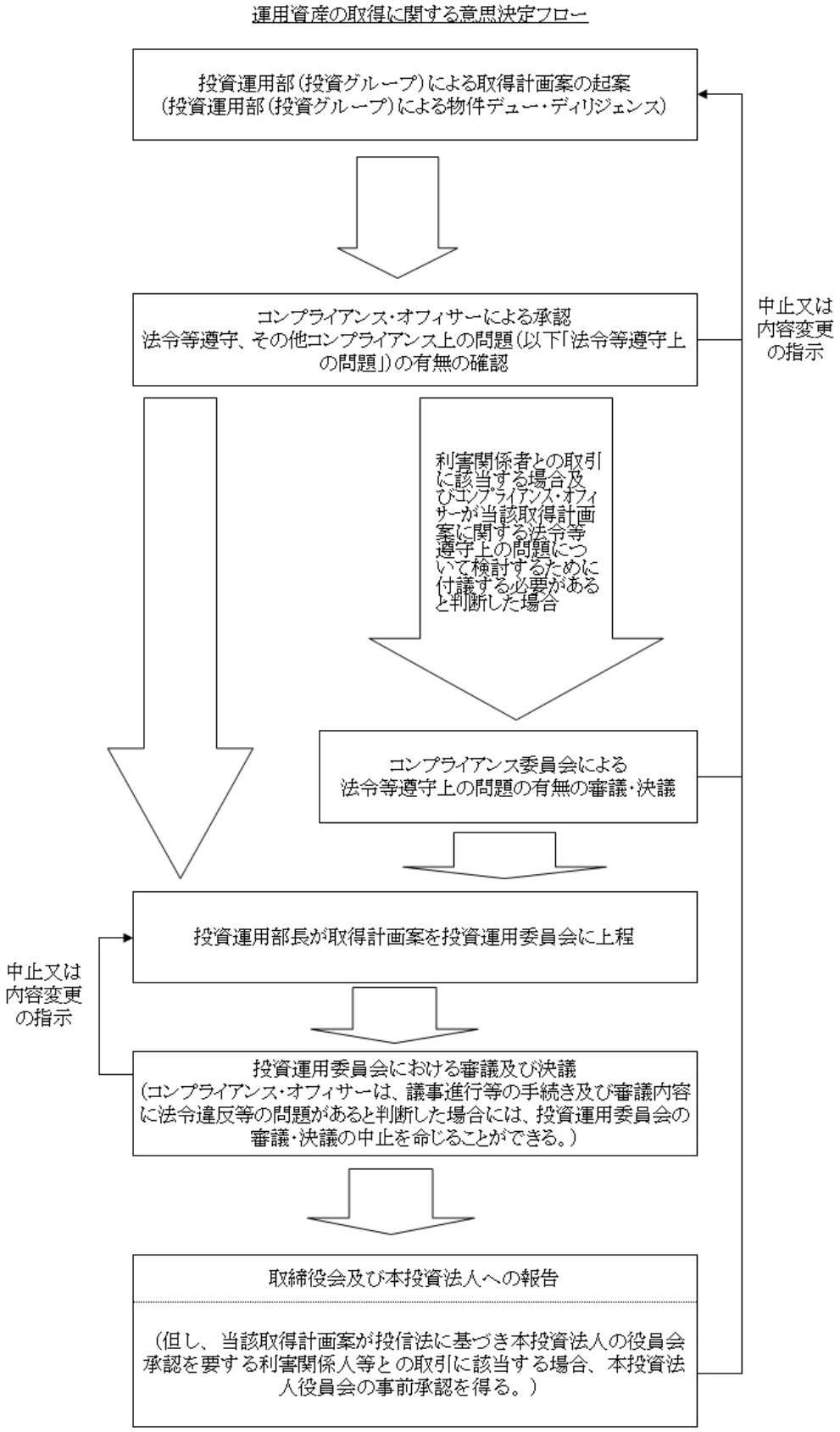
c. 取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部長及び業務部長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

本資産運用会社は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

（ハ）運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

運用資産の取得に関する意思決定フローは以下のとおりです。



a. 投資運用部投資グループによる取得候補の選定、取得計画案の起案から投資運用委員会への上程まで

i.投資運用部投資グループによるデュー・ディリジェンス

投資運用部（投資グループ）は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細なデュー・ディリジェンス（鑑定価格調査の他、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

デュー・ディリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとします。また、DCF法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠及びDCF法の適用結果と他の方法・手法の適用結果の比較衡量に関する確認を行い、また確認記録を残すものとします。さらに、エンジニアリングレポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER作成業者及び不動産鑑定業者の客観的基準に基づいた選定等により第三者性を確保すること、ER作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER及び鑑定評価書を受領する際には提供した情報等の反映状況の検証をはじめとする適切な確認を行うこと、ER及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとします。

ii.コンプライアンス・オフィサー等による承認

投資運用部投資グループは、当該取得計画案及びこれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資運用部投資グループに連絡します。

投資運用部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資運用部投資グループに対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

b. 投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会は投資運用部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

当該投資運用委員会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。但し、当該取得計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、投資運用部投資グループは、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容

の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の取得計画案につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとします。

c. 取締役会及び本投資法人へ報告

投資運用部長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、本資産運用会社は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

d. 取得計画の実行

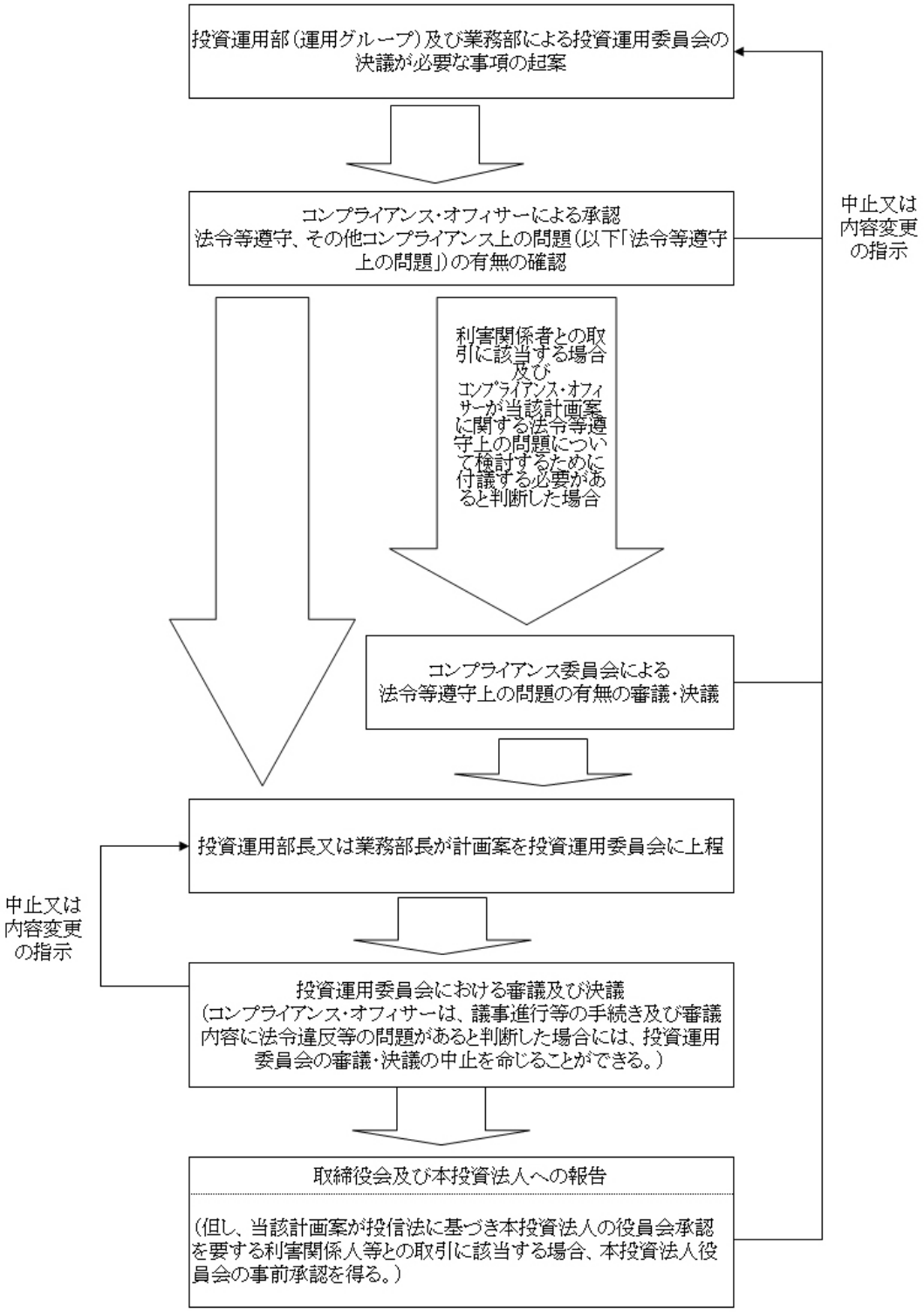
当該取得計画が投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資運用部投資グループは、当該運用資産の取得業務を行います。

（ニ）運用資産の売却に関する運営体制

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の処分に関する業務についての起案部は、投資運用部運用グループとなります。

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する具体的流れは、以下のとおりです。

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フロー



（ホ）運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

運用資産の賃貸及び管理に関する業務（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、投資運用部運用グループとなります。

本資産運用会社は、外部委託業務の品質確保と公正な委託発注先の選定及び契約更新のため、別途、社内規程の一つとして「外部委託・評価基準」を定め、本投資法人の資産運用に関して、本資産運用会社が本投資法人のために実質的に業務受託者を選定するものとします。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務の委託を含む業務の外部委託にあたっては、委託業務に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託をするものとします。プロパティ・マネジメント会社に対する業務委託に際しては、業歴、財務体質、組織体制、物件所在地の不動産市場に関する知識・経験等の内容を考慮し、適切な委託先を選定するものとします。また、プロパティ・マネジメント会社への委託条件として、善良な管理者としての注意義務を持って業務を遂行する義務及び責任を負わせるものとし、報告義務、守秘義務及び本資産運用会社によるモニタリングへの協力義務を規定し、業務受託者の責任範囲を明確化します。

（ヘ）資金調達に関する業務

資金調達に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、業務部となります。

④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（イ）コンプライアンス委員会

a. 構成員

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、代表取締役副社長CIO、取締役CFO、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。以下、本（イ）において同じです。）

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として３ヶ月に１回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

i.　コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃
ii.　コンプライアンス・ポリシー、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改廃
iii.　コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定
iv.　投資運用委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
v.　利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
vi.　その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
vii.　前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項
viii.　その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議

決権を有する出席委員の全員の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への報告

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（ロ）コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的なコンプライアンス体制を確立します。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス状況の監視監督を行います。

かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

b. 内部監査に関する事項

i. 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査室長及び内部監査室が行います。なお、コンプライアンス・オフィサーが内部監査室長を兼務する場合には、コンプライアンス・オフィサーの業務に関する内部監査については、業務部長が、内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（業務部長には、かかるコンプライアンス・オフィサー業務に対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

内部監査の対象は、全ての組織、部署及びその業務とします。内部監査部門は、被監査部署における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、内部監査計画を策定します。内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて最低年１回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部門における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、代表取締役社長が指示するものとします。内部監査の実施にあたって各部は、内部監査部門の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

ii. 内部監査の報告及び是正

内部監査部門は、監査結果について代表取締役社長及び取締役会に報告します。また、被監査部門は、指摘された問題点その他改善が必要と認めた事項について改善計画書を作成するとともに、改善状況を代表取締役社長及び内部監査部門へ報告します。内部監査部門は、改善状況の確認を行い、その結果を代表取締役社長及び取締役会に報告します。また、改善内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかを確認します。

⑤　法人関係情報の管理体制

（イ）管理責任者

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサーを法人関係情報の管理責任者とします。

（ロ）管理体制

本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役職員が、未公表の上場会社等の業務に関する重要事実（金融商品取引法第166条第１項に規定するものをいいます。）等を利用して、当該上場会社等の有価証券等の売買その他これに類する行為を行うことを禁止しています。

本資産運用会社の役職員がその業務に関して、法人関係情報を取得した場合、直ちにコンプライアンス・オフィサーに報告させ、コンプライアンス・オフィサーは、当該役職員に対して、未公表の法人関係情報の管理等について必要な指示を与えるものとします。

⑥　リスク管理体制

本投資法人は、投資運用に係る各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組みは、以下のとおりです。

（イ）本投資法人について

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。役員会は３ヶ月に１回以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとしています。

（ロ）本資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されること防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、コンプライアンスを実現させるための具体的な実施計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従ってコンプライアンスの実現に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

（３）【大株主の状況】

本書の日付現在の本資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有 株式数 （株）	比率（％） （注）
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	東京都千代田区西神田三丁目２番１号	10,000	50.0
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	東京都港区赤坂二丁目５番１号	10,000	50.0
合　　計		20,000	100.0

（注）「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率を記載しています。

（４）【役員の状況】

本書の日付現在における本資産運用会社の役員及び重要な使用人の状況は、以下のとおりです。

氏　　名	役 職 名	主要略歴	所有株式数
菅沼　通夫	代表取締役 社長	前記「第１　投資法人の追加情報／２　役員の状況」をご参照ください。	－
岩崎　浩之	代表取締役 副社長CIO	1996年４月　山田建設株式会社　入社 2005年９月　グローバンス株式会社　入社 2006年７月　同社　アクイジション事業部長 2007年12月　同社　アクイジション事業部長　執行役員 2008年８月　アトラス・パートナーズ株式会社（現　株式会社イデラ キャピタルマネジメント）　入社 2010年12月　同社　不動産アセットマネジメント部長 2011年６月　同社　不動産アセットマネジメント部長　執行役員 2012年５月　株式会社イデラ キャピタルマネジメント　アセットマネジメント　第一グループリーダー 2012年９月　同社　アセットマネジメント部門　第一グループリーダー　兼部門責任者補佐　ディレクター 2015年８月　株式会社イデラ アセットマネジメント（現　三井物産・イデラパートナーズ株式会社）　取締役　投資運用部長 2016年９月　三井物産・イデラパートナーズ株式会社　投資運用部長 2018年１月　同社　取締役投資運用部長 2019年４月　同社　代表取締役副社長CIO（現任）	－
池田　匠作	取締役CFO兼 業務部長	2004年４月　株式会社三井住友銀行　入社 2006年12月　三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 2016年10月　三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 2016年10月　三井物産・イデラパートナーズ株式会社 2019年５月　同社　取締役CFO兼業務部長（現任）	－
長濱　現	取締役 投資運用部長	1999年４月　株式会社新井組　入社 2000年４月　株式会社アーバンコーポレイション 2002年12月　株式会社小林事務所 2004年４月　パシフィックホールディングス株式会社 2009年３月　パシフィックコマーシャル株式会社 2010年12月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 2011年12月　株式会社エムケーキャピタルマネージメント（現　株式会社イデラ キャピタルマネジメント） 2015年10月　株式会社イデラアセットマネジメント（現　三井物産・イデラパートナーズ株式会社） 2019年４月　同社　取締役投資運用部長（現任）	－
萩野　保	取締役 （非常勤）	1990年４月　三井物産株式会社　入社 1995年４月　同社　開発本部 開発プロジェクト第一部 1995年８月　同社　インドネシア修業生（在ジャカルタ） 1996年８月　同社　ジャカルタ事務所 1998年７月　同社　中国支社 2003年４月　同社　サービス事業本部 都市開発事業部 2004年４月　ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 2006年２月　三井物産株式会社　コンシューマーサービス事業本部 都市開発事業部 2010年４月　MBK REAL ESTATE Holdings Inc. SVP（在米国CA） 2014年１月　三井物産株式会社　事業統括部 2015年３月　同社　コンシューマーサービス業務部 事業支援室長 兼 事業統括部 投資総括室 2016年７月　同社　コンシューマービジネス本部 都市開発事業部 海外開発事業第四室長 2017年10月　MBK REAL ESTATE ASIA PTE LTD. CAO（在シンガポール） 2019年５月　三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社代表取締役社長（現任） 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社　取締役（非常勤）（現任） 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社　取締役（非常勤）（現任） 三井物産・イデラパートナーズ株式会社　取締役（非常勤）（現任）	－

氏　　名	役 職 名	主要略歴	所有株式数
山田　卓也	取締役 (非常勤)	1985年４月　住友信託銀行株式会社（現　三井住友信託銀行株式会社）　入社 1999年８月　AIGグローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク（現　インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク） 2001年３月　同社　日本における代表者 2011年１月　インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク　アジアパシフィック投資運用統括マネージングディレクター 2015年３月　株式会社イデラ キャピタルマネジメント　代表取締役CEO 2016年９月　三井物産・イデラパートナーズ株式会社　取締役（現任） 2017年７月　株式会社イデラ キャピタルマネジメント　代表取締役社長兼CEO（現任）	－
小池　豊	監査役 (非常勤)	1981年４月　三井物産株式会社　入社 1997年９月　PLALLOY MTD B.V. 2002年12月　三井物産株式会社 2006年７月　タイ国三井物産株式会社 2009年４月　三井物産株式会社 2011年10月　三井物産プラスチック株式会社 2016年４月　三井物産株式会社　内部監査部 2019年７月　三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社監査役（現任） 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社　監査役（非常勤）（現任） 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社　監査役（非常勤）（現任） 三井物産・イデラパートナーズ株式会社　監査役（非常勤）（現任）	－
鎌田　博	コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長	1983年４月　株式会社太陽神戸銀行（現　株式会社三井住友銀行）　入社 1999年７月　株式会社さくら銀行（現　株式会社三井住友銀行）　蒲田法人営業第二部　課長 2000年４月　同社　ローン商品事業部　グループ長 2004年１月　株式会社三井住友銀行　本店　上席調査役 2006年４月　クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長 2008年２月　森ビル・インベストメントマネジメント株式会社　内部監査部長 2008年７月　同社　コンプライアンス室長（コンプライアンス・オフィサー）兼内部監査部長 2010年４月　同社　コンプライアンス部長（コンプライアンス・オフィサー） 2018年６月　三井物産・イデラパートナーズ株式会社　コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長（現任）	－

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、次に掲げる業務を行います。

（イ）本投資法人の運用資産の運用に係る業務

（ロ）本投資法人の資金調達に係る業務

（ハ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務

（ニ）運用資産に係る運用計画の策定業務

（ホ）その他本投資法人が随時委託する業務

（ヘ）上記（イ）から（ホ）までに付随し又は関連する業務

②　営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

２【その他の関係法人の概況】

① 投資主名簿等管理人・資産保管会社・一般事務受託者（第１回投資法人債に関する事務受託者）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名　　称　：　三井住友信託銀行株式会社

資本金の額　：　342,037百万円（2019年３月末日現在）

事業の内容　：　銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

（イ）投資主名簿等管理人として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

ａ．投資主名簿及びその附属書類の作成、管理及び備置に関する事務

ｂ．投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録及び抹消並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務

ｃ．投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務

ｄ．投資主等の提出する届出の受理その他の投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務

ｅ．投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務

ｆ．投資主総会受付事務補助に関する事務

ｇ．議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務

ｈ．金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及び支払に関する事務

ｉ．分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務

ｊ．投資証券及び新投資口予約証券の発行に関する事務

ｋ．新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務

ｌ．新投資口予約権の行使に関する事務

ｍ．新投資口予約権原簿への新投資口予約権者及び登録新投資口予約権質権者（以下「新投資口予約権者等」といいます。）の新投資口予約権原簿記載事項の記録並びに新投資口予約権原簿と振替口座簿に記録すべき振替新投資口予約権数との照合に関する事務

ｎ．新投資口予約権者等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務

ｏ．新投資口予約権者等の提出する届出の受理その他の新投資口予約権者等の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者等からの申出の受付に関する事務

ｐ．投資主名簿及び新投資口予約権原簿（これらを総称して、以下「投資主名簿等」といいます。）の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務

ｑ．自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務

ｒ．投資口及び新投資口予約権に関する諸統計及び行政機関、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務

ｓ．投資口の併合、投資口の分割、募集投資口及び募集新投資口予約権の発行、合併等に関する事務等の臨時事務

ｔ．投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

ｕ．委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務

ｖ．支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号、法人番号及び特定個人情報（以下「個人番号等」といいます。）について、振替機関（社債株式等振替法第２条第２項に定める振替機関をいいます。以下同じです。）あて請求及び通知受領に関する事務

ｗ．本投資法人の情報提供請求権（社債株式等振替法第277条に定める請求を言います。）行使にかかる取次ぎに関する事務

ｘ．振替機関からの個別投資主通知（社債株式等振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務

ｙ．本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務

ｚ．本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務

aa．行政機関等あて個人番号等及び支払調書の提供に関する事務

bb．総投資主通知等の受理その他振替機関との情報の授受に関する事項

cc．前各号に関する照会に対する応答

dd．前各号に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付

ee.　前各号に掲げる事項に付随する事務
ff.　前各号に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

また、上記の事務に関連して、番号法に基づき付与される個人番号等を、取得、使用及び管理する等の業務の委託を、本投資法人から受けます。

（ロ）資産保管会社として、以下に掲げる本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
ａ．資産保管業務
ｂ．金銭出納管理業務
ｃ．その他前a.及びb.に付随関連する業務

（ハ）一般事務受託者（投資法人債）として、第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に関する以下の業務を行います。
ａ．投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
ｂ．投資法人債券の発行に関する事務
ｃ．投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
ｄ．投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務
ｅ．その他財務代理契約に定める業務

（３）【資本関係】
該当事項はありません。

② 一般事務受託者（機関運営事務受託者）
（１）名称、資本金の額及び事業の内容
名　　称　：　みずほ信託銀行株式会社
資本金の額　：　247,369百万円（2019年３月末日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要
機関運営事務受託者は、次に掲げる業務を行います。
（イ）機関（役員会及び投資主総会）の運営に関する事務
（ロ）その他上記（イ）に準ずる事務又は付随する事務で、事務規程に定めるもの

（３）資本関係
該当事項はありません。

③ 一般事務受託者（計算、会計事務、納税に関する事務受託者）
（１）名称、資本金の額及び事業の内容
名　　称　：　税理士法人平成会計社
資本金の額　：　該当事項はありません。
事業の内容　：　税理士法（昭和26年法律第237号、その後の改正を含みます。）に基づき税務に関する業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要
一般事務受託者（計算、会計事務、納税に関する事務受託者）として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

（イ）本投資法人の計算に関する事務
（ロ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
（ハ）本投資法人の納税に関する事務
（ニ）その他、前各（イ）から（ハ）までの事務に関連し又は付随する事務

（３）資本関係
該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第６期計算期間（2018年11月１日から2019年４月30日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査証明を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので連結財務諸表は作成していません。

１【財務諸表】

（１）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年４月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,958,159	2,227,890
信託現金及び信託預金	2,264,410	2,327,433
営業未収入金	148,462	165,692
前払費用	97,626	121,030
未収消費税等	151,742	230,350
その他	355	113
流動資産合計	5,620,756	5,072,510
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 27,930,029	※1 33,316,557
減価償却累計額	△1,361,585	△1,897,328
信託建物（純額）	26,568,444	31,419,228
信託構築物	179,399	331,851
減価償却累計額	△21,886	△31,625
信託構築物（純額）	157,513	300,226
信託機械及び装置	144,463	186,524
減価償却累計額	△19,853	△25,861
信託機械及び装置（純額）	124,610	160,663
信託工具、器具及び備品	※1 19,846	※1 26,404
減価償却累計額	△2,041	△3,812
信託工具、器具及び備品（純額）	17,805	22,592
信託土地	98,819,428	115,070,938
有形固定資産合計	125,687,800	146,973,649
無形固定資産		
ソフトウエア	1,974	1,654
その他	231	231
無形固定資産合計	2,206	1,886
投資その他の資産		
長期前払費用	369,171	364,910
繰延税金資産	7	11
差入保証金	10,900	11,006
その他	69,360	58,165
投資その他の資産合計	449,440	434,092
固定資産合計	126,139,447	147,409,628
繰延資産		
投資法人債発行費	11,802	11,191
繰延資産合計	11,802	11,191
資産合計	131,772,006	152,493,331

（単位：千円）

	前期 （2018年10月31日）	当期 （2019年４月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	405,396	338,833
未払分配金	13,170	13,466
未払金	385,087	409,858
未払費用	909	5,318
未払法人税等	760	839
前受金	532,255	607,961
預り金	3,284	591
流動負債合計	1,340,864	1,376,869
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	63,200,000	73,700,000
信託預り敷金及び保証金	4,640,654	5,070,225
デリバティブ債務	－	491,936
固定負債合計	68,840,654	80,262,161
負債合計	70,181,519	81,639,030
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,656,493	69,074,546
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △61,393	※4 －
出資総額控除額合計	△61,393	－
出資総額（純額）	59,595,100	69,074,546
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,984,191	2,271,690
剰余金合計	1,984,191	2,271,690
投資主資本合計	61,579,291	71,346,236
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	11,195	△491,936
評価・換算差額等合計	11,195	△491,936
純資産合計	※3 61,590,487	※3 70,854,300
負債純資産合計	131,772,006	152,493,331

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,256,490	※1 4,023,601
その他賃貸事業収入	※1 1,160,808	※1 935,741
営業収益合計	4,417,298	4,959,342
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,909,732	※1 1,999,495
資産運用報酬	326,754	364,770
資産保管手数料	5,708	7,041
一般事務委託手数料	12,790	14,556
役員報酬	3,696	3,696
その他営業費用	36,509	38,320
営業費用合計	2,295,191	2,427,880
営業利益	2,122,106	2,531,462
営業外収益		
受取利息	23	18
還付加算金	－	543
営業外収益合計	23	561
営業外費用		
支払利息	167,278	193,476
投資法人債利息	1,686	3,200
投資法人債発行費償却	406	610
融資関連費用	41,419	42,145
投資口交付費	44,235	18,899
その他	－	3,000
営業外費用合計	255,026	261,331
経常利益	1,867,103	2,270,692
特別利益		
補助金収入	－	20,090
受取保険金	※2 56,080	※2 6,308
特別利益合計	56,080	26,398
特別損失		
固定資産圧縮損	－	※3 24,718
特別損失合計	－	24,718
税引前当期純利益	1,923,183	2,272,372
法人税、住民税及び事業税	763	842
法人税等調整額	11	△3
法人税等合計	775	838
当期純利益	1,922,408	2,271,534
前期繰越利益	61,782	155
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,984,191	2,271,690

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2018年５月１日　至　2018年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			
	出資総額			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計	
当期首残高	51,892,335	△119,262	△119,262	51,773,072
当期変動額				
新投資口の発行	7,764,158			7,764,158
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額の戻入		57,868	57,868	57,868
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	7,764,158	57,868	57,868	7,822,027
当期末残高	※1 59,656,493	△61,393	△61,393	59,595,100

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	1,825,457	1,825,457	53,598,530	△61,678	△61,678	53,536,851
当期変動額						
新投資口の発行			7,764,158			7,764,158
剰余金の配当	△1,705,806	△1,705,806	△1,705,806			△1,705,806
一時差異等調整引当額の戻入	△57,868	△57,868	－			－
当期純利益	1,922,408	1,922,408	1,922,408			1,922,408
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				72,874	72,874	72,874
当期変動額合計	158,733	158,733	7,980,761	72,874	72,874	8,053,635
当期末残高	1,984,191	1,984,191	61,579,291	11,195	11,195	61,590,487

当期（自　2018年11月１日　至　2019年４月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			
	出資総額			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計	
当期首残高	59,656,493	△61,393	△61,393	59,595,100
当期変動額				
新投資口の発行	9,418,052			9,418,052
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額の戻入		61,393	61,393	61,393
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	9,418,052	61,393	61,393	9,479,445
当期末残高	※1 69,074,546	－	－	69,074,546

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	1,984,191	1,984,191	61,579,291	11,195	11,195	61,590,487
当期変動額						
新投資口の発行			9,418,052			9,418,052
剰余金の配当	△1,922,642	△1,922,642	△1,922,642			△1,922,642
一時差異等調整引当額の戻入	△61,393	△61,393	－			－
当期純利益	2,271,534	2,271,534	2,271,534			2,271,534
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				△503,131	△503,131	△503,131
当期変動額合計	287,498	287,498	9,766,944	△503,131	△503,131	9,263,812
当期末残高	2,271,690	2,271,690	71,346,236	△491,936	△491,936	70,854,300

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	前期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日
Ⅰ　当期未処分利益	1,984,191,650	2,271,690,017
Ⅱ　利益超過分配金加算額	－	491,890,040
うち一時差異等調整引当額	－	491,890,040
Ⅲ　出資総額組入額	61,393,750	－
うち一時差異等調整引当額戻入額	61,393,750	－
Ⅳ　分配金の額	1,922,642,280	2,271,630,450
（投資口１口当たり分配金の額）	(5,668)	(5,745)
うち利益分配金	1,922,642,280	1,779,740,410
（うち１口当たり利益分配金）	(5,668)	(4,501)
うち一時差異等調整引当額	－	491,890,040
（うち１口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	(－)	(1,244)
Ⅴ　次期繰越利益	155,620	491,949,607
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第１項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除き、当期未処分利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の全額である1,922,642,280円を分配することとしました。	本投資法人の規約第36条第１項に定める方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第１項に定める利益の全額である1,779,740,410円を利益分配金として分配することとしました。 また、本投資法人の規約第36条第２項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失491,936,021円に相当する額として、投資口１口当たりの利益超過分配金が１円未満となる端数部分を除き算定される491,890,040円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は2,271,630,450円としています。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,923,183	2,272,372
減価償却費	453,276	553,581
投資法人債発行費償却	406	610
投資口交付費	44,235	18,899
受取利息	△23	△18
支払利息	168,965	196,676
固定資産圧縮損	－	24,718
営業未収入金の増減額（△は増加）	△26,332	△17,230
未収入金の増減額（△は増加）	151,450	－
前払費用の増減額（△は増加）	5,448	△23,404
未収消費税等の増減額（△は増加）	△151,742	△78,607
営業未払金の増減額（△は減少）	△41,483	△81,336
未払金の増減額（△は減少）	10,829	24,771
未払消費税等の増減額（△は減少）	△140,698	－
前受金の増減額（△は減少）	62,593	75,705
長期前払費用の増減額（△は増加）	7,681	4,261
その他	12,150	△2,450
小計	2,479,941	2,968,548
利息の受取額	23	18
利息の支払額	△171,811	△192,266
法人税等の支払額	△998	△763
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,307,154	2,775,537
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△15,355,562	△21,849,054
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△110,066	△204,920
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	734,027	634,492
使途制限付信託預金の預入による支出	△0	△0
その他の支出	△31,131	△106
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,762,733	△21,419,590
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	－
長期借入れによる収入	6,700,000	10,500,000
投資法人債の発行による収入	987,790	－
投資口の発行による収入	7,719,923	9,399,153
分配金の支払額	△1,701,790	△1,922,346
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,705,924	17,976,806
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	250,345	△667,246
現金及び現金同等物の期首残高	4,790,128	5,040,473
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,040,473	※1 4,373,227

（６）【注記表】

［継続企業の前提に関する注記］

該当事項はありません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

１．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　２～65年 構築物　２～40年 機械及び装置　５～29年 工具、器具及び備品　５～15年 （２）無形固定資産 自社利用のソフトウエアについては社内における見込利用可能期間（５年）に基づく定額法を採用しています。 （３）長期前払費用 定額法を採用しています。
２．繰延資産の処理方法	（１）投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 （２）投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期において29,552千円、当期において14,476千円です。
４．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
５．キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①　信託現金及び信託預金 ②　信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③　信託預り敷金及び保証金 （２）消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、資産の取得に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得価額に算入しています。

［追加情報］

［一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記］

前期（自 2018年５月１日　至 2018年10月31日）

１．戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	61,393

２．戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（自 2018年11月１日　至 2019年４月30日）

１．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	491,890

２．戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

［さくら総合リート投資法人との合併基本合意書の締結］

前期（自 2018年５月１日　至 2018年10月31日

該当事項はありません。

当期（自 2018年11月１日　至 2019年４月30日）

本投資法人は、2019年７月19日付で、さくら総合リート投資法人との間で、同投資法人との合併に関する基本合意書を締結しました。今後は、本基本合意書に従い、2019年８月６日までに両投資法人の間で合併契約を締結すべく協議・検討を進めます。

［貸借対照表に関する注記］

※１．有形固定資産の圧縮記帳額

国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

（単位:千円）

	前期 （2018年10月31日）	当期 （2019年４月30日）
信託建物	150,834	175,552
信託工具、器具及び備品	328	328

２．コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

（単位:千円）

	前期 （2018年10月31日）	当期 （2019年４月30日）
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
当期末借入残高	－	－
当期末未実行枠残高	3,000,000	3,000,000

※３．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

（単位:千円）

前期 （2018年10月31日）	当期 （2019年４月30日）
50,000	50,000

※４．一時差異等調整引当額

前期（自　2018年５月１日　至　2018年10月31日）

１　引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位:千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	216,200	119,262	－	57,868	61,393	デリバティブ取引の時価の変動

２　戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（自　2018年11月１日　至　2019年４月30日）

１　引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位:千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	216,200	61,393	－	61,393	－	デリバティブ取引の時価の変動

２　戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れています。

［損益計算書に関する注記］

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自 2018年５月１日 至 2018年10月31日		当期 自 2018年11月１日 至 2019年４月30日	
Ａ．不動産賃貸事業収入				
賃貸事業収入				
賃料収入	3,087,436		3,858,561	
地代収入	3,644		3,644	
共益費収入	165,409	3,256,490	161,396	4,023,601
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	621,917		558,129	
その他賃貸収入	538,890	1,160,808	377,612	935,741
不動産賃貸事業収入合計		4,417,298		4,959,342
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	323,748		332,879	
水道光熱費	523,830		453,633	
公租公課	319,885		337,635	
修繕費	53,721		66,847	
減価償却費	452,956		553,261	
その他賃貸事業費用	235,590		255,239	
不動産賃貸事業費用合計		1,909,732		1,999,495
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ−Ｂ）		2,507,566		2,959,847

※２．受取保険金

前期（自 2018年５月１日　 至 2018年10月31日）

川崎テックセンターにおける火災による逸失利益に対する保険金を受取保険金として計上しています。

当期（自 2018年11月１日　 至 2019年４月30日）

ミ・ナーラにおけるエスカレーター損傷に対する保険金を受取保険金として計上しています。

※３．固定資産圧縮損の内訳

前期（自 2018年５月１日　 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年11月１日　 至 2019年４月30日）

固定資産圧縮損は、補助金の受け入れ及び保険金の受け取りにより、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。

（単位:千円）

信託建物	24,718
合計	24,718

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	339,210口	395,410口

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日
現金及び預金	2,958,159	2,227,890
信託現金及び信託預金	2,264,410	2,327,433
使途制限付信託預金（注）	△182,095	△182,096
現金及び現金同等物	5,040,473	4,373,227

（注）テナントから預かっている敷金の返還等のために留保されている信託預金です。

［リース取引に関する注記］

オペレーティング・リース取引（貸主側）

（単位：千円）

	前期 2018年10月31日	当期 2019年４月30日
未経過リース料		
１年内	3,249,042	3,934,063
１年超	22,164,779	29,180,889
合計	25,413,821	33,114,952

［金融商品に関する注記］

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済等の資金の手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。具体的には長期比率、固定比率、返済期限の分散、調達方法（借入金・投資法人債）、コミットメントラインの設定等を検討します。

デリバティブ取引については、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券又は金銭債権を投資対象としますが、安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、手元流動性の確保等により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「４．ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

2018年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	2,958,159	2,958,159	－
（２）信託現金及び信託預金	2,264,410	2,264,410	－
資産計	5,222,569	5,222,569	－
（３）投資法人債	1,000,000	990,500	△9,500
（４）長期借入金	63,200,000	63,239,167	39,167
負債計	64,200,000	64,229,667	29,667
（５）デリバティブ取引（※）	11,195	11,195	－

2019年４月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	2,227,890	2,227,890	―
（２）信託現金及び信託預金	2,327,433	2,327,433	―
資産計	4,555,324	4,555,324	―
（３）投資法人債	1,000,000	996,600	△3,400
（４）長期借入金	73,700,000	73,835,436	135,436
負債計	74,700,000	74,832,036	132,036
（５）デリバティブ取引（※）	(491,936)	(491,936)	―

（※）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しています。

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（３）投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

（４）長期借入金

これらは元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

（５）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注２）時価を算定することが極めて困難と認められる金融商品

前期（2018年10月31日）

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金　※	4,640,654

※　賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

当期（2019年４月30日）

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金　※	5,070,225

※　賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

（注３）金銭債権の決算日（2018年10月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	2,958,159
信託現金及び信託預金	2,264,410
合計	5,222,569

金銭債権の決算日（2019年４月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	2,227,890
信託現金及び信託預金	2,327,433
合計	4,555,324

（注４）投資法人債及び借入金の決算日（2018年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	－	－	－	－	－	1,000,000
長期借入金	－	－	1,500,000	10,000,000	7,000,000	44,700,000
合計	－	－	1,500,000	10,000,000	7,000,000	45,700,000

投資法人債及び借入金の決算日（2019年４月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	－	－	－	－	－	1,000,000
長期借入金	－	1,500,000	11,500,000	7,000,000	18,500,000	35,200,000
合計	－	1,500,000	11,500,000	7,000,000	18,500,000	36,200,000

［有価証券に関する注記］

前期（2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2019年４月30日）

該当事項はありません。

［デリバティブ取引に関する注記］

前期（2018年10月31日）

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	50,000,000 （注）	50,000,000 （注）	11,195	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

（注）当該金額には、2018年10月30日付で締結した金利スワップ契約の契約額（6,500,000千円）が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れの実行日は2018年11月１日です。

当期（2019年４月30日）

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	50,000,000	50,000,000	△491,936	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

［退職給付に関する注記］

前期（2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2019年４月30日）

該当事項はありません。

［税効果会計に関する注記］

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 2018年10月31日	当期 2019年４月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	7	11
繰延ヘッジ損益	－	155,009
繰延税金資産小計	7	155,020
評価性引当額	－	△155,009
繰延税金資産合計	7	11
繰延税金資産の純額	7	11

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：％）

	前期 2018年10月31日	当期 2019年４月30日
法定実効税率	31.51	31.51
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.50	△31.50
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.04

［持分法損益等に関する注記］

前期（2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2019年４月30日）

該当事項はありません。

［関連当事者との取引に関する注記］

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2018年５月１日　至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年11月１日　至 2019年４月30日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自 2018年５月１日　至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年11月１日　至 2019年４月30日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 2018年５月１日　至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年11月１日　至 2019年４月30日）

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年５月１日　至 2018年10月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	菅沼通夫	－	－	本投資法人執行役員兼三井物産・イデラパートナーズ株式会社代表取締役社長	－	本投資法人執行役員兼三井物産・イデラパートナーズ株式会社代表取締役社長	本投資法人の資産運用会社	三井物産・イデラパートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注１）（注２）	469,614（注３）	未払金	352,895

（注１）菅沼通夫が第三者（三井物産・イデラパートナーズ株式会社）の代表取締役として行った取引であり、上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件に従っています。

（注２）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注３）資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬142,860千円が含まれています。

当期（自 2018年11月１日　至 2019年４月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	菅沼通夫	－	－	本投資法人執行役員兼三井物産・イデラパートナーズ株式会社代表取締役社長	－	本投資法人執行役員兼三井物産・イデラパートナーズ株式会社代表取締役社長	本投資法人の資産運用会社	三井物産・イデラパートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注１）（注２）	576,270（注３）	未払金	393,952

（注１）菅沼通夫が第三者（三井物産・イデラパートナーズ株式会社）の代表取締役として行った取引であり、上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件に従っています。

（注２）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注３）資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬211,500千円が含まれています。

［資産除去債務に関する注記］

前期（2018年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2019年４月30日）

該当事項はありません。

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人では、東京都その他の地域において、オフィス、商業施設、ホテル及びインダストリアル不動産を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

		前期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日
貸借対照表計上額			
	期首残高（千円）	111,245,042	125,687,800
	期中増減額（千円）	14,442,757	21,285,848
	期末残高（千円）	125,687,800	146,973,649
期末時価（千円）		129,805,800	153,692,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加理由は不動産信託受益権３物件の取得（14,645,974千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（452,956千円）の計上によるものです。当期の主な増加理由は不動産信託受益権５物件の取得（21,401,215千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（553,261千円）の計上によるものです。

（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

［セグメント情報等に関する注記］

１．セグメント情報

前期（自　2018年５月１日　至　2018年10月31日）

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

当期（自　2018年11月１日　至　2019年４月30日）

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

２．関連情報

前期（自　2018年５月１日　至　2018年10月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

当期（自　2018年11月１日　至　2019年４月30日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

［１口当たり情報に関する注記］

	前期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日
１口当たり純資産額	45,392円	44,797円
１口当たり当期純利益	1,440円	1,437円

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２）2019年５月１日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割を行いました。１口当たり純資産額及び１口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（注３）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日
当期純利益（千円）	1,922,408	2,271,534
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,922,408	2,271,534
期中平均投資口数（口）	1,334,159	1,580,088

［重要な後発事象に関する注記］

１．投資口の分割

2019年４月30日を分割の基準日とし、2019年５月1日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割を行いました。

分割の目的

投資口の分割によって投資口の単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家がより投資しやすい環境を整備し、更なる投資家層の拡大を図ることを目的としています。

分割の方法

2019年４月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、１口につき４口の割合をもって分割しました。

分割により増加した投資口数

投資口分割前の発行済投資口数：	395,410口
今回の分割により増加した投資口数：	1,186,230口
投資口分割後の発行済投資口数：	1,581,640口
投資口分割後の発行可能投資口総口数：	20,000,000口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における１口当たり情報の各数値は「１口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

２．資産の譲渡

本投資法人は、2019年６月21日付で、以下の資産の譲渡に係る信託受益権売買契約を締結し、当期末（2019年４月30日）後、当該資産を譲渡済み及び譲渡する予定です。

物件名称	MIUMIU神戸		
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市中央区明石町18番１		
契約締結日	2019年６月21日		
譲渡価格及び譲渡予定価格（注１）	合計8,500百万円		
	①2,465百万円 (準共有持分29%)	③2,805百万円 (準共有持分33%)	③3,230百万円 (準共有持分38%)
譲渡日及び譲渡予定日（注２）	2019年６月28日	2019年11月29日	2020年６月30日
譲渡先	Green Map合同会社		
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を2019年10月期に360百万円計上する予定です。	営業収益として不動産等売却益を2020年４月期に415百万円計上する予定です。	営業収益として不動産等売却益を2020年10月期に481百万円計上する予定です。

（注１）譲渡資産及び譲渡予定資産に関し、売買契約書に記載された譲渡資産及び譲渡予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）譲渡資産及び譲渡予定資産に係る売買契約書に記載された譲渡日及び譲渡予定日を記載しています。３分割での譲渡を予定しており、第２回譲渡予定日及び第３回譲渡予定日については、本投資法人における法的倒産手続等の開始等の一定の事由が発生した場合には、本投資法人及び譲渡先の間の協議による合意に基づいて、譲渡先が合理的に指定した日に変更されることがあります。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

該当事項はありません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	50,000,000	50,000,000	△491,936	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

③　不動産等明細表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	信託建物	27,930,029	5,386,528	－	33,316,557	1,897,328	535,743	31,419,228	(注)
	信託構築物	179,399	152,452	－	331,851	31,625	9,738	300,226	
	信託機械及び装置	144,463	42,061	－	186,524	25,861	6,007	160,663	
	信託工具、器具及び備品	19,846	6,557	－	26,404	3,812	1,770	22,592	
	信託土地	98,819,428	16,251,510	－	115,070,938	－	－	115,070,938	(注)
	小　計	127,093,167	21,839,109	－	148,932,277	1,958,627	553,261	146,973,649	
無形固定資産	ソフトウエア	3,202	－	－	3,202	1,547	320	1,654	
	その他	231	－	－	231	－	－	231	
	小　計	3,434	－	－	3,434	1,547	320	1,886	
合　計		127,096,601	21,839,109	－	148,935,711	1,960,175	553,581	146,975,535	

（注）当期の有形固定資産の増加額は信託受益権５物件の取得等によるものです。

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	利率(%)	償還期限	使途	担保
第１回無担保投資法人債	2018年７月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.640	2028年７月26日	借入金の借換資金	(注１)
合　計	－	1,000,000	－	－	1,000,000	－	－	－	－

（注１）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注２）投資法人債の貸借対照表日後の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内	５年超
投資法人債	－	－	－	－	－	1,000,000

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）（注２）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	7,500,000	－	－	7,500,000	0.74500	2026年11月30日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2016年12月16日	500,000	－	－	500,000	0.74500	2026年11月30日			
	株式会社三井住友銀行	2016年12月16日	6,500,000	－	－	6,500,000	0.49960	2023年11月30日			
	株式会社りそな銀行	2016年12月16日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.49960	2023年11月30日			
	株式会社福岡銀行	2016年12月16日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.49960	2023年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月16日	5,000,000	－	－	5,000,000	0.59470	2024年11月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月16日	5,000,000	－	－	5,000,000	0.37250	2022年11月30日			
	株式会社新生銀行	2016年12月16日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.37250	2022年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年12月16日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.62125	2023年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2016年12月16日	10,000,000	－	－	10,000,000	0.37000	2021年11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2017年4月28日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.45000	2024年4月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年10月26日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.54375	2025年7月31日			
	株式会社新生銀行	2017年10月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.54375	2025年7月31日			
	株式会社南都銀行	2017年10月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.54375	2025年7月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年10月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.70900	2027年7月30日			
	株式会社三井住友銀行	2017年10月31日	4,000,000	－	－	4,000,000	0.72750	2027年10月29日			
	株式会社福岡銀行	2017年10月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.72750	2027年10月29日			
	株式会社新生銀行	2018年3月1日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.57350	2026年1月30日			
	株式会社りそな銀行	2018年3月1日	500,000	－	－	500,000	0.57350	2026年1月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年3月1日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.48000	2024年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2018年5月15日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.52770	2025年4月30日			
	株式会社みずほ銀行	2018年5月15日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.56000	2025年4月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年6月1日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.31000	2021年4月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月1日	1,700,000		－	1,700,000	0.62000	2028年7月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年11月1日	－	2,500,000	－	2,500,000	0.68000	2026年10月30日			
	株式会社三井住友銀行	2018年11月1日	－	3,000,000	－	3,000,000	0.56800	2025年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年11月1日	－	2,500,000	－	2,500,000	0.42180	2023年10月31日			
	株式会社新生銀行	2018年11月1日	－	1,000,000	－	1,000,000	0.42180	2023年10月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月1日	－	1,500,000	－	1,500,000	0.32000	2021年10月29日			
小計			63,200,000	10,500,000	－	73,700,000					
合計			63,200,000	10,500,000	－	73,700,000					

（注１）平均利率は、日数による期中加重平均を記載しています。

（注２）金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。

（注３）資金使途は、不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金又は運転資金等です。

（注４）長期借入金の貸借対照表日後の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内	５年超
長期借入金	－	1,500,000	11,500,000	7,000,000	18,500,000	35,200,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2019年４月30日時点）

Ⅰ　資産総額	152,493,331千円
Ⅱ　負債総額	81,639,030千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	70,854,300千円
Ⅳ　発行済数量	1,581,640口
Ⅴ　１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	44,797円

（注）2019年４月30日を基準日とし、2019年５月１日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割を行いました。発行済数量及び１単位当たり純資産額は、当期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第１期計算期間 自　2015年12月４日 至　2016年10月31日	2015年12月４日	750口 （0口）	0口 （0口）	750口 （0口）
第２期計算期間 自　2016年11月１日 至　2017年４月30日	2016年12月15日	293,000口 （0口）	0口 （0口）	293,750口 （0口）
第３期計算期間 自　2017年５月１日 至　2017年10月31日	－	0口 （0口）	0口 （0口）	293,750口 （0口）
第４期計算期間 自　2017年11月１日 至　2018年４月30日	－	0口 （0口）	0口 （0口）	293,750口 （0口）
第５期計算期間 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	2018年５月23日	43,300口 （0口）	0口 （0口）	337,050口 （0口）
	2018年６月12日	2,160口 （0口）	0口 （0口）	339,210口 （0口）
第６期計算期間 自　2018年11月１日 至　2019年４月30日	2018年11月１日	53,500口 （0口）	0口 （0口）	392,710口 （0口）
	2018年11月27日	2,700口 （0口）	0口 （0口）	395,410口 （0口）

（注１）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

（注２）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2019年１月30日　有価証券報告書及びその添付書類（第５期：自 2018年５月１日 至 2018年10月31日）

2019年７月24日　臨時報告書

2019年７月24日　訂正発行登録書

独立監査人の監査報告書

2019年７月26日

投資法人みらい

役員会　御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	柴　田　憲　一	㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	安　部　里　史	㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている投資法人みらいの2018年11月１日から2019年４月30日までの第６期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、投資法人みらいの2019年４月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　　上

（注）１．上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。